



UR2022-000122/25.01.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire imobil în regim de înălțime P+2E pentru maxim două familii si funcțiuni complementare”, str. Bujorilor nr. 153, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2022-000122/25.01.2022 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire imobil în regim de înălțime P+2E pentru maxim două familii si funcțiuni complementare”, str. Bujorilor nr. 153, Timișoara, prin care se propune construirea unei imobil cu funcțiunea de locuire în regim de înălțime P+2E, cu spații pentru servicii la parter.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara și strategia de dezvoltare și renovare urbană promovată de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;

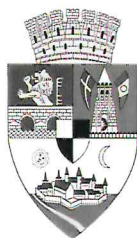
Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2022-000122/11.01.2022 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire imobil în regim de înălțime P+2E pentru maxim două familii si funcțiuni complementare”, str. Bujorilor nr. 153, Timișoara;

Având în vedere prevederile **articolului 4 din Legea nr. 55/15.05.2020** privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19: „(5) *Valabilitatea documentelor eliberate de instituțiile și autoritățile publice, precum și de entitățile private autorizate conform legii se menține pe toată perioada stării de alertă, precum și pentru o perioadă de 90 de zile de la încetarea acestei stări*”, respectiv prevederile H.G. nr. 531 din 10.05.2021, H.G. nr. 550/14.05.2021, H.G. nr. 580/27.05.2021, H.G. nr. 615/03.06.2021, H.G. nr. 678/24.06.2021, H.G. nr. 795/28.07.2021, H.G. nr. 990/17.09.2021, H.G. nr. 1015/23.09.2021, H.G. nr. 1183/08.11.2021, H.G. nr. 1242/08.12.2021, H.G. nr. 1/05.01.2022 privind prelungirea stării de alertă pe teritoriul României, precum și stabilirea măsurilor care se aplică pe durata acesteia pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19.

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2992/24.08.2020 valabil până la data de 23.08.2021 și prelungit în conformitate cu prevederile **articolului 4 din Legea nr. 55/15.05.2020** privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19, precum și Notificarea Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 1140/25.02.2021 prin care anunță că planul nu necesită derularea procedurii de reglementare privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

Ținând cont de Avizul Arhitectului Sef nr. 14/28.10.2021;

Documentația Plan Urbanistic de Detaliu „Construire imobil în regim de înălțime P+2E pentru maxim două familii si funcțiuni complementare”, str. Bujorilor nr. 153, Timișoara, beneficiar ARGINTARU LIVIU, proiectant SC ALPIN CONSTRUCT SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - Cond. Arh. Ing. Monica Gabriela C. Ailincăi, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna februarie 2021, cu ocazia demarării Etapei 1 – etapa pregătitoare PUD, de informare și consultare a publicului, conform H.C.L. nr. 140/2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/2020; în perioada 11.02.2021 – 03.03.2021, de informare și



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

consultare a populației nu au fost transmise sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la aceasta investiție.

Etapa 1 – etapa pregătitoare PUD, de informare și consultare a publicului, conform H.C.L. nr. 140/2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/2020, a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2021-001070/04.03.2021, și se poate începe circuitul legal de avizare.

Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/2020 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, documentația Plan Urbanistic de Detaliu „Construire imobil în regim de înălțime P+2E pentru maxim două familii și funcțiuni complementare”, str. Bujorilor nr. 153, Timișoara, se încadrează în Etapa 2 - etapa aprobării PUD (cap. 8.3.2., art. 79 din HCL nr. 140/2011, respectiv HCL nr. 218/2020), implicarea și consultarea publicului în aceasta etapă, se va face în baza Dispoziției Primarului nr. 92/15.01.2007 privind aprobarea Procedurii pentru aplicarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.

Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea documentației Plan Urbanistic de Detaliu „**Construire imobil în regim de înălțime P+2E pentru maxim două familii și funcțiuni complementare**”, str. Bujorilor nr. 153, Timișoara.

Planul Urbanistic de Detaliu „**Construire imobil în regim de înălțime P+2E pentru maxim două familii și funcțiuni complementare**”, str. Bujorilor nr. 153, Timișoara, este elaborat de proiectant SC ALPIN CONSTRUCT SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. specialist cu drept de semnătură R.U.R. – Cond. Arh. Ing. Monica Gabriela C. Ailincăi, proiect nr. 5/2020, la cererea beneficiarului ARGINTARU LIVIU.

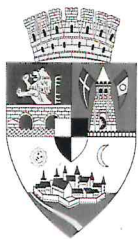
Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu „**Construire imobil în regim de înălțime P+2E pentru maxim două familii și funcțiuni complementare**”, str. Bujorilor nr. 153, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 - Zonă de locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare. Regim de înălțime maxim P+2E. POT maxim 40%. Spații verzi minim conform HCL nr. 62/2012.

Terenul reglementat în suprafață totală de 274 mp, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud - vest a orașului, parcelă de colț cu front la str. Bujorilor pe latura vestică și str. Martir Petru Hașeganu pe latura sudică, cu acces din strada Bujorilor, fiind delimitat: la nord – teren proprietate privată, cu locuința individuală; la sud – strada Martir Petru Hașeganu; la est – teren proprietate privată, liber de construcții; la vest – strada Bujorilor.

Terenul reglementat este ocupat în prezent de o casă în regim P cu S construită la sol de 66 mp, ce urmează a se demola prin Autorizație de Desființare.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu „**Construire imobil în regim de înălțime P+2E pentru maxim două familii și funcțiuni complementare**”, str. Bujorilor nr. 153, Timișoara, se propune construirea unui imobil cu funcțiunea de locuire în regim de înălțime P+2E, cu spații pentru servicii la parter.



Accesul auto și pietonal pe terenul reglementat se va asigura din strada Bujorilor, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2021-000848/29.04.2021. Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse exclusiv pe parcela deținută de beneficiar, în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2021-000848/29.04.2021, necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U..

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 14/28.10.2021 sunt următorii:

- Regim de construire: maxim P+2E;
- Funcțiune propusă: Imobil de locuințe pentru două familii cu spații pentru servicii la parter, în regim de maxim P+2E;
- Procent de ocupare al terenului maxim: $POT_{max} = 40 \%$
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: $CUT_{max} = 1,20$;
- H_{max} cornișă = +8,25 m; H_{max} coama = +11,50 m;
- Spații verzi și plantate min. 31,75 %;
- Retrageri: față de aliniament, limite laterale, limita posterioară – **conform plansei nr. 2 „Reglementari urbanistice”**, astfel:
 - Retrageri față de aliniament: 0.00 m;
 - Retrageri față de limita laterală nordică: minim 6,02 m;
 - Retrageri față de limită posterioară: 3,21 m;
- se vor respecta prevederile HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde";
- se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;
- Circulații și servituți: conform „Propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3 -a elaborare P.U.G. Timișoara”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013;
- Circulații și accese: accesul auto și pietonal se vor realiza din strada Bujorilor în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2021-000848/29.04.2021 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.;
- Echipare tehnico-edilă: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 255/29.03.2021.

La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice precum și ale altor instituții avizatoare, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

Autorizația de construire se va emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării accesului din domeniul public conform planșei nr. 4 - „Obiective de utilitate publică” și asigurarea tuturor utilităților necesare.

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/2000 al M.L.P.A.T. (M.T.C.T.).

Semnarea documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația, pentru veridicitatea și corectitudinea din punct de vedere tehnic a acesteia, în conformitate cu art. 38, alin.1[^]1) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Planul Urbanistic de Detaliu **„Construire imobil în regim de înălțime P+2E pentru maxim două familii si funcțiuni complementare”**, str. Bujorilor nr. 153, Timișoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și **va avea valabilitate de 2 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu **„Construire imobil în regim de înălțime P+2E pentru maxim două familii si funcțiuni complementare”**, str. Bujorilor nr. 153, Timișoara, având ca beneficiar pe ARGINTARU LIVIU, întocmit conform proiectului nr. 5/2020, realizat de proiectant S.C. ALPIN CONSTRUCT S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. - Cond. Arh. Ing. Monica Gabriela C. Ailincăi, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire și în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 14/28.10.2021:

- Regim de construire: maxim P+2E;
- Funcțiune propusă: Imobil de locuințe pentru două familii cu spații pentru servicii la parter, în regim de maxim P+2E;
- Procent de ocupare al terenului maxim: $POT_{max} = 40 \%$
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: $CUT_{max} = 1,20$;
- H_{max} cornișă = +8,25 m; H_{max} coama = +11,50 m;
- Spații verzi și plantate min. 31,75 %;
- Retrageri: față de aliniament, limite laterale, limita posterioară – conform planșei nr. 2 „Reglementări urbanistice”, astfel:
 - Retrageri față de aliniament: 0.00 m;
 - Retrageri față de limita laterală nordică: minim 6,02 m;
 - Retrageri față de limita posterioară: 3,21 m;
- Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza din strada Bujorilor în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2021-000848/29.04.2021 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U;



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

- Echipare tehnico-edilărită: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acestora, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 255/29.03.2021.

3. Prezentul Planul Urbanistic de Detaliu, „Construire imobil în regim de înălțime P+2E pentru maxim două familii și funcțiuni complementare”, str. Bujorilor nr. 153, Timișoara, va avea valabilitate de 2 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în suprafață totală de 274 mp, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud - vest a orașului, parcelă de colț cu front la str. Bujorilor pe latura vestică și str. Martir Petru Hașeganu pe latura sudică, cu acces din strada Bujorilor, fiind delimitat: la nord – teren proprietate privată, cu locuința individuală; la sud – strada Martir Petru Hașeganu; la est – teren proprietate privată, liber de construcții; la vest – strada Bujorilor.

Terenul reglementat este ocupat în prezent de o casă în regim P cu S construită la sol de 66 mp, ce urmează a se demola prin Autorizație de Desființare.

4. Autorizația de construire se va emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării accesului din domeniul public conform planșei nr. 4 - „Obiective de utilitate publică” și asigurarea tuturor utilităților necesare.

5. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic de Detaliu „Construire imobil în regim de înălțime P+2E pentru maxim două familii și funcțiuni complementare”, str. Bujorilor nr. 153, Timișoara.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, înaintăm Consiliului Local al municipiului Timișoara, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire imobil în regim de înălțime P+2E pentru maxim două familii și funcțiuni complementare”, str. Bujorilor nr. 153, Timișoara, elaborat de proiectant S.C. ALPIN CONSTRUCT S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. - Cond. Arh. Ing. Monica Gabriela C. Ailincăi, proiect nr. 5/2020, la cererea beneficiarului ARGINTARU LIVIU, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT ȘEF,
Gabriel ALMĂJAN

CONSILIER
Liliana IOVAN

