



Nr. UR2022-005452/ 18.10.2022

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zona rezidențială”, str. Bujorilor nr. 89, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2022-002918/02.06.2022 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zona rezidențială”, str. Bujorilor nr. 89, Timișoara, prin care se propune parcelarea terenului în 8 parcele (din care 4 parcele rezultate pentru case unifamiliale) în vederea construirii de locuințe unifamiliale în regim înălțime maxim S+P+1E+Er/M, cu un număr de maxim 4 apartamente, pentru care se vor asigura 8 locuri de parcare în incintă, conform planșei nr. U03 - „Reglementări urbanistice - Zonificare”, respectiv conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2022-000521/10.03.2022.

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 inițiatorilor BALAJ LUCIAN - GIULIAN, JIFCU DENIS ADRIAN, JIFCU ANDREEA DENISA, ANTON DRAGOS - ANDREAS, ANTON MILICA, înregistrată cu nr. UR2022-005452/12.10.2022, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zona rezidențială”, str. Bujorilor nr. 89, 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. 171 din 3 februarie 2022 privind prelungirea stării de alertă pe teritoriul României începând cu data de 7 februarie 2022, precum și stabilirea măsurilor care se aplică pe durata acesteia pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19, prin care se prelungește cu 30 de zile starea de alertă pe întreg teritoriul țării (până la 09 martie 2022);

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 3826/23.10.2020 prelungit până la data de 07.06.2022, conform prevederilor articolului 4 din Legea nr. 55/15.05.2020, prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1243/03.05.2022, respectiv prevederile Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 81/15.07.2022, prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adopta fără aviz de mediu;

Ținând cont de Avizului de Oportunitate nr. 02/21.01.2021 (emis în baza Certificatului de Urbanism nr. 3826/23.10.2020 prelungit până la data de 07.06.2022, conform prevederilor articolului 4 din Legea nr. 55/15.05.2020), respectiv de Avizul Arhitectului Șef nr. 26/09.08.2022;

Documentația Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zona rezidențială”, str. Bujorilor nr. 89, Timișoara, inițiatori BALAJ LUCIAN - GIULIAN, JIFCU DENIS ADRIAN, JIFCU ANDREEA DENISA, ANTON DRAGOS - ANDREAS, ANTON MILICA, proiectant SC TECTONICS HOUSE SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Marius I. NICORICI - CALANCE – pentru categoria DE, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu



17.07.2021, cu ocazia demarării Etapei 2 – etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a publicului, conform H.C.L. nr. 140/2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/08.06.2020; în perioada 15.07.2021 - 08.08.2021, de informare și consultare a populației nu s-au formulat sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție; la întâlnirea cu proiectantul S.C. TECTONICS HOUSE S.R.L. programată a se organiza în data de 28.07.2021, între orele 14.00 – 15.00, prin platforma online Zoom, nu a participat nici o persoană interesată.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2021-006402/19.08.2021, 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 Zonal „Dezvoltare zona rezidențială”, str. Bujorilor nr. 89, Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 71 din HCL nr. 140/2011, modif. prin HCL nr. 218/2020), 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 Zonal „Dezvoltare zona rezidențială”, str. Bujorilor nr. 89, Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zona rezidențială”, str. Bujorilor nr. 89, Timișoara, este elaborat de proiectant S.C. TECTONICS HOUSE S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Marius I. NICORICI - CALANCE – pentru categoria DE, proiect nr. 426/2020, la cererea inițiatorilor BALAJ LUCIAN - GIULIAN, JIFCU DENIS ADRIAN, JIFCU ANDREEA DENISA, ANTON DRAGOS - ANDREAS, ANTON MILICA.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zona rezidențială”, str. Bujorilor nr. 89, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Teritoriul studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de proprietari și cvartalul delimitat la nord de strada Izlaz, la est de strada Chișodei, la sud de str. Emile Zola, la vest de str. Bujorilor.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zona rezidențială”, str. Bujorilor nr. 89, Timișoara, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud - vest a orașului pe str. Bujorilor nr. 89, identificat prin: CF nr. 451328 nr. cad. 451328 (CF vechi nr. 430512 nr. top.1757/2 - 1758/ 635-637), delimitat la nord, sud și est de terenuri proprietate privată cu construcții în regim P respectiv la vest de str. Bujorilor și face parte conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 din UTR 63 - Zonă pentru locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare. Regim maxim de înălțime P+2E, POT maxim 40%. Spațiu verde conform HCL nr. 289/2022.

Terenul reglementat situat în Timișoara str. Bujorilor nr. 89, în suprafață totală de 2.926 mp, înscris în CF nr. 451328 nr. cad. 451328 (CF vechi nr. 430512 nr. top.1757/2 - 1758/ 635-637), are ca proprietari pe BALAJ LUCIAN - GIULIAN, JIFCU DENIS ADRIAN, JIFCU ANDREEA DENISA, ANTON DRAGOS - ANDREAS, ANTON MILICA.

Terenul reglementat este liber de construcții.

Prin Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zona rezidențială”, str. Bujorilor nr. 89,



Timișoara, se propune parcelarea terenului în 8 parcele (din care 4 parcele rezultate pentru case unifamiliale) în vederea construirii de locuințe unifamiliale în regim înălțime maxim S+P+1E+Er/M, cu un număr de maxim 4 apartamente, pentru care se vor asigura 8 locuri de parcare în incintă, conform planșei nr. U03 - „Reglementări urbanistice - Zonificare”, respectiv conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2022-000521/10.03.2022.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 26/09.08.2022, sunt următorii:

- POT maxim = 35%, CUTmax = 0,7;
- regim de înălțime maxim S+P+1E+Er/M;
- Hmax cornisa = 7 m;
- Hmax coama = 9 m;
- pentru investiția propusă (4 parcele rezultate pentru case unifamiliale) numărul de apartamente va fi de maxim 4, pentru care se vor asigura 8 locuri de parcare în incintă, conform planșei nr. U03 - „Reglementări urbanistice - Zonificare”, respectiv conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2022-000521/10.03.2022; se va asigura platforma destinată pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor municipale (aceasta va fi amenajată conform planșei „U03 - Reglementări urbanistice - Zonificare”, va fi împrejmuită, impermeabilizată, cu asigurarea unei pante de scurgere), în conformitate cu prevederile art. 4 din O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și de sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare;

- Se vor asigura 2 zone compacte de spații verzi (parcele 3 și parcela 8), din care parcela de zonă verde compactă (parcele 8) va avea destinația de spațiu verde comunitar comun, conform reprezentării din planșa nr. U06 „Studiu de cvartal” care să unească cele 5 posibile intrări în cvartal, din strada Bujorilor și Chișodei, scuar în interiorul cvartalului, fără împrejmuiri, la limita din spate a parcelor, cu o lățime de 10 - 15 m, amplasat 2/3 pe parcelele din stânga cu acces din strada Bujorilor și 1/3 pe parcelele din dreapta, cu acces din strada Chișodei, în conformitate cu planșa „U03 - Reglementări urbanistice - Zonificare” (conform Deciziei de încadrare nr. 81/15.07.2022 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș - spații verzi de minim 15,10 % din suprafața terenului);

- 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 limita maximă de implementare a clădirilor prevăzută în planșa nr. U03 - „Reglementări urbanistice zonificare”, astfel:

- retragere față de aliniament - minim 3.00 m;
- retragere față de limitele laterale: pentru parcela 4 – minim 2.00 m față de limita laterală stânga, respectiv minim 3.00 m față de limita laterală dreapta; pentru parcelele 5 – 6 – minim 3.00 m;
- retragere față de limita posterioară – minim 6,00 m;

Se vor respecta prevederile HCL nr. 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020";



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;

În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula la suprafața efectivă rămasă în proprietate privată, iar autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;

Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza din strada Bujorilor, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-000521/10.03.2022; se vor asigura un minimum de 8 locuri de parcare în incintă, conform planșei nr. U03 - „Reglementări urbanistice - Zonificare”, respectiv conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2022-000521/10.03.2022;

Servituți: se vor respecta servituțile trecute în „Propunerile 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;

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 60/08.02.2022.

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 cheltuiela beneficiarului.

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 și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/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.

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentației PUZ și RLU aferent, aceasta va fi transmisă către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Planul Urbanistic Zonal „**Dezvoltare zona rezidențială**”, str. Bujorilor nr. 89, Timișoara și **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planul Urbanistic Zonal „**Dezvoltare zona rezidențială**”, str. Bujorilor nr. 89, Timișoara, având ca inițiatori pe BALAJ LUCIAN - GIULIAN, JIFCU DENIS ADRIAN, JIFCU ANDREEA DENISA, ANTON DRAGOS - ANDREAS, ANTON MILICA, realizat de proiectantul S.C. TECTONICS HOUSE S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.:



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

arh. Marius I. NICORICI - CALANCE – pentru categoria DE, proiect nr. 426/2020, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 26/09.08.2022:

POT maxim = 35%, CUTmax = 0,7;

- regim de înălțime maxim $S+P+1E+Er/M$;

- Hmax cornisa = 7 m;

- Hmax coama = 9 m;

- pentru investiția propusă (4 parcele rezultate pentru case unifamiliale) numărul de apartamente va fi de maxim 4, pentru care se vor asigura 8 locuri de parcare în incintă, conform planșei nr. U03 - „Reglementări urbanistice - Zonificare”, respectiv conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2022-000521/10.03.2022; se va asigura platforma destinată pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri municipale (aceasta va fi amenajată conform planșei „U03 - Reglementări urbanistice - Zonificare”, va fi împrejmuită, impermeabilizată, cu asigurarea unei pante de scurgere), în conformitate cu prevederile art. 4 din O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și de sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare;

- Se vor asigura 2 zone compacte de spații verzi (parceta 3 și parceta 8), din care parcela de zonă verde compactă (parceta 8) va avea destinația de spațiu verde comunitar comun, conform reprezentării din planșa nr. U06 „Studiu de cvartal” care să unească cele 5 posibile intrări în cvartal, din strada Bujorilor și Chișodei, scuar în interiorul cvartalului, fără împrejmuiri, la limita din spate a parcelelor, cu o lățime de 10 - 15 m, amplasat 2/3 pe parcelele din stânga cu acces din strada Bujorilor și 1/3 pe parcelele din dreapta, cu acces din strada Chișodei, în conformitate cu planșa „U03 - Reglementări urbanistice - Zonificare” (conform Deciziei de încadrare nr. 81/15.07.2022 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș - spații verzi de minim 15,10 % din suprafața terenului);

- 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 limita maximă de implementare a clădirilor prevăzută în planșa nr. U03 - „Reglementări urbanistice zonificare”, astfel:

- retragere față de aliniament - minim 3.00 m;
- retragere față de limitele laterale: pentru parcela 4 – minim 2.00 m față de limita laterală stânga, respectiv minim 3.00 m față de limita laterală dreapta; pentru parcelele 5 – 6 – minim 3.00 m;
- retragere față de limita posterioară – minim 6,00 m;

Se vor respecta prevederile HCL nr. 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020";

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;



În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula la suprafața efectivă rămasă în proprietate privată, iar autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;

Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza din strada Bujorilor, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-000521/10.03.2022; se vor asigura un minimum de 8 locuri de parcare în incintă, conform planșei nr. U03 - „Reglementări urbanistice - Zonificare”, respectiv conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2022-000521/10.03.2022;

Servituți: se vor respecta servituțile trecute în „Propunerile 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;

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 60/08.02.2022.

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zona rezidențială”, str. Bujorilor nr. 89, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat situat în Timișoara str. Bujorilor nr: 89, **în suprafață totală de 2.926 mp**, înscris în CF nr. 451328 nr. cad. 451328 (CF vechi nr. 430512 nr. top.1757/2 - 1758/ 635-637), are ca proprietari pe BALAJ LUCIAN - GIULIAN, JIFCU DENIS ADRIAN, JIFCU ANDREEA DENISA, ANTON DRAGOS - ANDREAS, ANTON MILICA.

Terenul reglementat este liber de construcții.

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 și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat; se vor asigura 8 locuri de parcare în incintă, conform planșei nr. U03 - „Reglementări urbanistice - Zonificare”, respectiv conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2022-000521/10.03.2022.

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 inițiatorilor.

5. După aprobare prin hotărârea consiliului local a documentației PUZ și RLU aferent, hotărârea însoțită de documentație va fi transmisă către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea notării în cartea funciară a faptului că imobilul face obiectul respectivelor reglementări urbanistice, în conformitate cu art. 29, alin. 2[^]1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

6. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zona rezidențială”, str. Bujorilor nr. 89, Timișoara și a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, lasam la aprecierea Consiliului Local al municipiului Timișoara, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zona rezidențială”, str. Bujorilor nr. 89, Timișoara, elaborat de proiectantul S.C. TECTONICS HOUSE S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh.



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ
BIROUL AVIZARE PUD/PUZ

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

Marius I. NICORICI - CALANCE – pentru categoria DE, proiect nr. 426/2020, la cererea initiatorilor BALAJ LUCIAN - GIULIAN, JIFCU DENIS ADRIAN, JIFCU ANDREEA DENISA, ANTON DRAGOS - ANDREAS, ANTON MILICA, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT ȘEF,
Gabriel ALMAJAN

CONSILIER
Liliana IOVAN

