



Nr. UR2023-002274/ 16.05.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE 3 LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA, IN REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E+TERASA CIRCULABILA”, TIMISOARA, Calea Buziașului, Nr. 41/A

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2023-002274/ 16.05.2023 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**CONSTRUIRE 3 LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA, IN REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E+TERASA CIRCULABILA**”, TIMISOARA, Calea Buziașului, Nr. 41/A, CF nr. 445215.

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 CRIȘAN DARIE, CRIȘAN ANDREEA-SILVIA, IFTIMESCU MĂDĂLIN-ȘTEFAN, IFTIMESCU PAULA, înregistrată cu nr. UR2023-002274/ 12.05.2023, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**CONSTRUIRE 3 LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA, IN REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E+TERASA CIRCULABILA**”, TIMISOARA, Calea Buziașului, Nr. 41/A, CF nr. 445215;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1914/14.07.2021, respectiv având în vedere prevederile Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 1/09.01.2023, prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 33/03.10.2022 (emis în baza Certificatului de Urbanism nr. 1914/14.07.2021 cu valabilitate 24 luni), respectiv de Avizul Arhitectului Sef nr. 12/19.04.2023;

Documentația Plan Urbanistic de Zonal „**CONSTRUIRE 3 LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA, IN REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E+TERASA CIRCULABILA**”, TIMISOARA, Calea Buziașului, Nr. 41/A, CF nr. 445215, inițiatori CRIȘAN DARIE, CRIȘAN ANDREEA-SILVIA, IFTIMESCU MĂDĂLIN-ȘTEFAN, IFTIMESCU PAULA, proiectant: SC HORUS SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. CRISAN ANDREEA SILVIA – pentru categoria D+E, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 25.01.2023, 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 25.01.2023- 20.02.2023, de informare și consultare a populației nu au fost transmise sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la aceasta investiție; la întâlnirea cu proiectantul SC HORUS SRL, programată a se organiza în data de 06.02.2023, de la ora 14.00, 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. UR2023-000234/17.02.2023, 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 „**CONSTRUIRE 3 LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA, IN REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E+TERASA CIRCULABILA**”, TIMISOARA, Calea Buziașului, Nr. 41/A, CF nr. 445215, 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;



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

Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea documentației Plan Urbanistic Zonal „**CONSTRUIRE 3 LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA, IN REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E+TERASA CIRCULABILA**”, TIMISOARA, Calea Buziașului, Nr. 41/A, CF nr. 445215.

Planul Urbanistic Zonal „**CONSTRUIRE 3 LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA, IN REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E+TERASA CIRCULABILA**”, TIMISOARA, Calea Buziașului, Nr. 41/A, CF nr. 445215, este elaborat de proiectant SC HORUS SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. CRISAN ANDREEA SILVIA – pentru categoria D₁E, proiect nr. 267/2022, la cererea inițiatorilor CRIȘAN DARIE, CRIȘAN ANDREEA-SILVIA, IFTIMESCU MĂDĂLIN-ȘTEFAN, IFTIMESCU PAULA.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „**CONSTRUIRE 3 LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA, IN REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E+TERASA CIRCULABILA**”, TIMISOARA, Calea Buziașului, Nr. 41/A, CF nr. 445215, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „**CONSTRUIRE 3 LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA, IN REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E+TERASA CIRCULABILA**”, TIMISOARA, Calea Buziașului, Nr. 41/A, CF nr. 445215, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud, cu acces din Calea Buziasului și este delimitat la Nord de teren proprietate privat, locuinta P+1, la Sud de calea Buziasului la Vest de teren proprietate privat, cu mai multe cladiri Parter, la Est de teren proprietate privat, cu o locuinta P+1. Conform PUZ aprobat cu HCL 50/1999, preluat de PUG aprobat cu HCL 157/2002, prelungit cu HCL 619/2018: Zona de locuinte unifamiliale și funcțiuni complementare. UTR 1 - LMpr - Zona rezidențială cu cladiri de tip P, P+1, P+2, subzona predominant rezidențială cu cladiri de tip rural. Terenul reglementat situat în intravilanul municipiului Timișoara, cu acces din Calea Buziasului, în suprafață totală de 894 m², înscris în CF nr. 445215 nr. cad. 445215, Timișoara, are ca proprietari pe CRIȘAN DARIE, CRIȘAN ANDREEA-SILVIA, IFTIMESCU MĂDĂLIN-ȘTEFAN, IFTIMESCU PAULA.

Terenul reglementat este liber de construcții.

Prin Planul Urbanistic Zonal „**CONSTRUIRE 3 LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA, IN REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E+TERASA CIRCULABILA**”, TIMISOARA, Calea Buziașului, Nr. 41/A, CF nr. 445215, se propune amplasarea a trei locuite individuale, în regim condominiu, locuri de parcare se vor asigura în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-002498/20.10.2022; 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. 12/19.04.2023, sunt următorii:

- regim de înălțime maxim P+1E+terasa circulabilă;
- funcțiunea propusă – locuințe (maxim 3 locuinte individuale pe parcelă în regim condominiu);
- H maxim cornisa = 7,50 m, H maxim a cladirilor = 10,00 m;
- POT maxim = 40%, CUT maxim = 1,0;
- Spații verzi minim 20% din suprafața totală a parcelei - conform Deciziei de încadrare nr. 1/09.01.2023 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;
- Se vor respecta prevederile 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 respecta limitele zonei de implantare prevăzute în planșa nr. “U04 - Reglementări urbanistice propuse”;



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

- Se vor respecta prevederile HCL 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 alinimentelor 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:** accesul auto și pietonal se va realiza din Calea Buziasului, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-002498/13.10.2022; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U;

- **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. 773/31.10.2022.

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 inițiatorului.

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 plansei nr. U08 „Circulația terenurilor” în conformitate cu Planul de acțiune asumat nr. UR2022-006389/07.12.2022.

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 conf si 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 „**CONSTRUIRE 3 LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA, IN REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E+TERASA CIRCULABILA**”, **TIMISOARA, Calea Buziașului, Nr. 41/A, CF nr. 445215** va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planul Urbanistic Zonal „**CONSTRUIRE 3 LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA, IN REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E+TERASA CIRCULABILA**”, **TIMISOARA, Calea Buziașului, Nr. 41/A, CF nr. 445215**, având ca inițiatori CRISAN Darie, CRISAN Andreea-Silvia, IFTIMESCU Madalin-Stefan, IFTIMESCU Paula, proiectant: SC HORUS SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. CRISAN ANDREEA SILVIA – pentru categoria D1E, proiect nr. 267/2022, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;



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

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 12/19.04.2023, sunt următorii:

- POTmax = 40%, CUTmax = 1,0;
- regim de înălțime maxim P+1E+terasa circulabila;
- H maxim cornisa = 7,50 m, H maxim a cladirilor = 10,00 m;
- Spații verzi minim 20% din suprafața totală a parcelei - conform Deciziei de încadrare nr. 1/09.01.2023 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

Se vor respecta prevederile 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 respecta limitele zonei de implantare prevăzute în planșa nr. U04 – Reglementări urbanistice propuse;

- Se vor respecta prevederile HCL 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 alinimentelor 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:** accesul auto și pietonal se va realiza din Calea Buziasului, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-002498/13.10.2022; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U;

- **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 acestora, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 773/31.10.2022.

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE 3 LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA, ÎN REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME P+1E+TERASA CIRCULABILĂ”, TIMIȘOARA, Calea Buziasului, Nr. 41/A, CF nr. 445215, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat situat în intravilanul municipiului Timișoara, din Calea Buziasului, în suprafață totală de 894 m², înscris în CF nr. 445215 nr. cad. 445215, Timișoara, are ca proprietari pe CRISAN Darie, CRISAN Andreea-Silvia, IFTIMESCU Madalin-Stefan, IFTIMESCU Paula.

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 conform planșei nr. U08 „Circulația terenurilor” în conformitate cu Planul de acțiune asumat nr. UR2022-006389/07.12.2022.

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 inițiatorului.



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

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. 2¹) 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 „**CONSTRUIRE 3 LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA, IN REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E+TERASA CIRCULABILA**”, TIMISOARA, Calea Buziașului, Nr. 41/A, CF nr. 445215 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 „**CONSTRUIRE 3 LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA, IN REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E+TERASA CIRCULABILA**”, TIMISOARA, Calea Buziașului, Nr. 41/A, CF nr. 445215, elaborat de proiectantul SC HORUS SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. CRISAN ANDREEA SILVIA – pentru categoria D1E, proiect nr. 135/2021, la cererea inițiatorilor CRISAN Darie, CRISAN Andreea-Silvia, IFTIMESCU Madalin-Stefan, IFTIMESCU Paula, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT ȘEF,
Gabriel ALMĂJAN

ȘEF BIROU
Monica MITROFAN

