



Nr. UR2023-003212/22.08.2023

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare”, Calea Buziașului nr. 60 / Strada Martir Constantin Radu nr. 6, CF 421299, CF 452443, CF 451746, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2023-003212/22.08.2023 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare”, Calea Buziașului nr. 60/ Strada Martir Constantin Radu nr. 6, CF 421299, CF 452443, CF 451746, Timișoara, prin care se propune realizarea unei subzone de locuințe colective, servicii, comerț (SZ1), unei subzone de locuințe cu maxim 2 unități locative (SZ2), unei subzone de spații verzi și pentru sport (SZ3), unei subzone de locuințe individuale cu maxim 3 locuințe (SZ4) și a unei subzone de servicii și/sau comerț (SZ5).

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 și proprietarilor Demjen Dezideriu și Demjen Tunde Ibolya, solicitare înregistrată cu nr. UR2023-003212/22.08.2023, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare”, Calea Buziașului nr. 60/ Strada Martir Constantin Radu nr. 6, CF 421299, CF 452443, CF 451746, Timișoara

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1289/10.05.2021 prelungit până la 09.05.2024, respectiv prevederile Deciziei etapei de încadrare nr. 115/06.06.2023 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 18/05.05.2022, respectiv de Avizul Arhitectului Șef nr. 28/17.07.2023;

Documentația Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare”, Calea Buziașului nr. 60/ Strada Martir Constantin Radu nr. 6, CF 421299, CF 452443, CF 451746 Timișoara, proiectant S.C. CUB-ART S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arhitect Bălan Gabriel Dumitru - pentru categoria D, E, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 10.06.2022, cu ocazia demarării Etapei 2 - Etapa elaborării propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent, de informare și consultare a publicului, conform H.C.L. nr. 140/2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/2020. În perioada 10.06.2022 - 05.07.2022 de informare și consultare a populației s-au formulat sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție, la care proiectantul a răspuns prin adresele cu nr. cu nr. UR2022-003793/12.07.2022, UR2022-003794/12.07.2022, UR2022-003795/12.07.2022. La întâlnirea cu proiectantul S.C. CUB-ART S.R.L., programată a se organiza în data de 21.06.2022, între orele 13⁰⁰ - 14⁰⁰, prin platforma online Zoom, au participat 3 (trei) persoane interesate.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2022-002775/25.07.2022, 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 zonă locuințe și funcțiuni complementare”, Calea Buziașului nr. 60 / Strada Martir Constantin Radu nr. 6, CF 421299, CF 452443, CF 451746 Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - Etapa aprobării P.U.Z. și R.L.U. aferent (cap. 8.2.3., art. 71 din H.C.L. nr. 140/2011 modificat prin H.C.L. 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 zonă locuințe și funcțiuni complementare**”, Calea Buziașului nr. 60 / Strada Martir Constantin Radu nr. 6, CF 421299, CF 452443, CF 451746, Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal „**Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare**”, Calea Buziașului nr. 60 / Strada Martir Constantin Radu nr. 6, CF 421299, CF 452443, CF 451746, Timișoara, este elaborat de proiectantul S.C. CUB-ART S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arhitect Bălan Gabriel Dumitru - pentru categoria D, E, proiect nr. 95/2021, la cererea inițiatorilor și proprietarilor Demjen Dezideriu și Demjen Tunde Ibolya, și este întocmit în baza C.U. nr. 1289/10.05.2021 emis de Municipiul Timișoara și conform proiectului nr. 95/2021 realizat de S.C. CUB-ART S.R.L.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „**Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare**”, Calea Buziașului nr. 60 / Strada Martir Constantin Radu nr. 6, CF 421299, CF 452443, CF 451746, Timișoara, nu se încalcă prevederile O.U.G. nr. 114/2007 privind modificarea și completarea O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului.

Teritoriul studiat prin P.U.Z. reprezintă terenurile deținute de proprietari și terenul delimitat astfel: la nord de Calea Buziașului, la est de Strada Martir Constantin Radu, la sud de Strada Nicolae D. Cocea și la vest de Strada Matei Millo.

Terenurile reglementate în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „**Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare**”, Calea Buziașului nr. 60 / Strada Martir Constantin Radu nr. 6, CF 421299, CF 452443, CF 451746, Timișoara, sunt situate în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud-est a Municipiului Timișoara, zona Ciarda Roșie, sunt identificate prin CF 421299, CF 452443, CF 451746 și fac parte din P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 50/1999 (UTR 1, subzona LM1, prr - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural) preluat de P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 și prelungit prin H.C.L. nr. 619/2018.

Terenurile reglementate situate în Municipiul Timișoara, zona Ciarda Roșie sunt înscrise în CF 421299, CF 452443, CF 451746 și au o **suprafață totală de 6.817 mp**. Terenul înscris în CF 421299 are suprafața de 2.926 mp și cuprinde o clădire în regim P+M (cu spațiu comercial la parter și birou la mansardă) și o anexă în regim P (magazie și patru garaje). Terenul înscris în CF 452443 are suprafața de 973 mp și este liber de construcții. Terenul înscris în CF 451746 are suprafața de 2.918 mp și cuprinde o casă în regim P.

Prin Planul Urbanistic Zonal „**Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare**”, Calea Buziașului nr. 60 / Strada Martir Constantin Radu nr. 6, CF 421299, CF 452443, CF 451746, Timișoara, se propune realizarea unei subzone de locuințe colective, servicii, comerț (SZ1), unei subzone de locuințe cu maxim 2 unități locative (SZ2), unei subzone de spații verzi și pentru sport (SZ3), unei subzone de locuințe individuale cu maxim 3 locuințe (SZ4) și a unei subzone de servicii și/sau comerț (SZ5).



Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 28/17.07.2023, sunt următorii:

SZ 1 - Subzonă de locuințe colective, servicii, comerț cu suprafața de 2.000 mp (din totalul de 2.926 mp aferent CF 421299)

- Funcțiunea propusă: imobil 1 cu acces direct la Calea Buziașului - locuințe colective cu servicii, comerț la parter; imobil 2 spre interiorul cvartalului - locuințe colective;

- Regim de înălțime maxim: (S)+P+2E+Er;

- Înălțime maximă la cornișă/atic = 10.00 metri (deasupra etajului al doilea), înălțime maximă la cornișă/atic = 14.00 metri (deasupra etajului al treilea); înălțime maximă a clădirilor = 14.00 metri;

- POT maxim = 40% și CUT maxim = 1.50;

- Se va respecta limita maximă de implantare a clădirilor prevăzută în planșa „U-03 Reglementări urbanistice propuse”, astfel:

- Retragera fixă față de aliniament (Calea Buziașului): 6.00 metri;

- Retragera față de limitele laterale: minim 3.50 metri (pentru regim de înălțime (S)+P+1E), minim 5.00 metri (pentru regim de înălțime (S)+P+2E), minim 7.00 metri (pentru regim de înălțime (S)+P+2E+Er); etajul retras se va retrage cu 2.00 metri față de toate fațadele celor două imobile;

- Retragera față de subzona SZ 2 (considerată limita posterioară): minim 15.00 metri;

- Imobilul 1 se va dezvolta în adâncime pe maxim 25.50 metri, imobilul 2 se va dezvolta în adâncime pe maxim 15.00 metri, iar între cele două imobile se va păstra totodată o distanță de minim 15.00 metri.

- Spații verzi și plantate de minim 25% pe sol natural din suprafața totală a subzonei, dintre care spații verzi de tip „deep green” minim 5% din suprafața totală a subzonei - conform Deciziei de încadrare nr. 115/06.06.2023 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș și H.C.L. nr. 289/2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii „Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020”.

SZ 2 - Subzonă de locuințe cu maxim 2 unități locative cu suprafața de 926 mp (din totalul de 2.926 mp aferent CF 421299)

- Regim de înălțime maxim: (S)+P+1E+Er/M;

- Înălțime maximă la cornișă/atic = 9.00 metri; înălțime maximă a clădirilor = 12.00 metri;

- POT maxim = 35% și CUT maxim = 0.90;

- Se va respecta limita maximă de implantare a clădirilor prevăzută în planșa „U-03 Reglementări urbanistice propuse”, astfel:

- Retragera fixă față de subzona SZ 3 (considerată aliniament): 6.00 metri;

- Retragera față de limitele laterale: minim 3.50 metri;

- Retragera față de subzona SZ 1 (considerată limita posterioară): minim 10.00 metri;

- Spații verzi și plantate de minim 40% pe sol natural din suprafața totală a subzonei - conform Deciziei de încadrare nr. 115/06.06.2023 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș și H.C.L. nr. 289/2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii „Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020”.

SZ 3 - Subzonă de spații verzi și pentru sport cu suprafața de 973 mp (aferent CF 452443)

- Regim de înălțime maxim: P;

- Înălțime maximă la cornișă/atic = 3.00 metri; înălțime maximă a clădirilor = 4.00 metri;



- POT maxim = 20% și CUT maxim = 0.20;
- Se va respecta limita maximă de implantare a construcțiilor și amenajărilor permise conform

R.L.U.

- Spații verzi și plantate de minim 60% pe sol natural din suprafața totală a subzonei - conform Deciziei de încadrare nr. 115/06.06.2023 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș și H.C.L. nr. 289/2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii „Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020”. Aleile carosabile vor ocupa maxim 10% din suprafața totală a subzonei, cu utilizare numai pentru locatarii/proprietarii imobilelor cu destinația de locuință propuse prin subzonele SZ 2 și SZ 4; este interzis accesul publicului din exterior la subzone și utilizare acestea în scop comercial.

SZ 4 - Subzonă de locuințe individuale - maxim 3 locuințe individuale cu suprafața de 2.338 mp (din totalul de 2.918 mp aferent CF 451746)

- Regim de înălțime maxim: (S)+P+1E;
- Înălțime maximă la cornișă/atic = 4.00 metri (pe latura sudică); înălțime maximă la cornișă/atic = 7.00 metri (pe celelalte laturi); înălțime maximă a clădirilor = 10.00 metri;
- POT maxim = 35% și CUT maxim = 0.70;
- Se va respecta limita maximă de implantare a clădirilor prevăzută în planșa „U-03 Reglementări urbanistice propuse”, astfel:

- Retragera fixă față de subzona SZ 1 (considerată aliniament): 10.70 metri;
- Retragera față de limita laterală stânga: minim 2.00 metri;
- Retragera față de limita laterală dreapta: minim 3.50 metri;
- Retragera față de limita posterioară: minim 15.00 metri;
- Cele trei locuințe individuale se vor dezvolta în adâncime pe maxim 21.00 metri, iar între ele se va păstra totodată o distanță de minim 19.00 metri;

- Spații verzi și plantate de minim 40% pe sol natural din suprafața totală a subzonei - conform Deciziei de încadrare nr. 115/06.06.2023 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș și H.C.L. nr. 289/2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii „Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020”.

SZ 5 - Subzonă de servicii și/sau comerț cu suprafața de 580 mp (din totalul de 2.918 mp aferent CF 451746)

- Regim de înălțime maxim: (S)+P+2E;
- Înălțime maximă la cornișă/atic = 10.00 metri; înălțime maximă a clădirilor = 13.00 metri;
- POT maxim = 35% și CUT maxim = 1.05;
- Se va respecta limita maximă de implantare a clădirilor prevăzută în planșa „U-03 Reglementări urbanistice propuse”, astfel:

- Retragera fixă față de aliniament (Strada Martir Constantin Radu): 0.00 metri;
- Retragera față de limita laterală stânga: cu calcan sau la minim 2.00 metri;
- Retragera față de limita laterală dreapta: minim 3.50 metri;
- Retragera față de subzona SZ4 (considerată limita posterioară): minim 6.00 metri;

- Spații verzi și plantate de minim 25% pe sol natural din suprafața totală a subzonei - conform Deciziei de încadrare nr. 115/06.06.2023 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș și H.C.L. nr. 289/2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii „Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020”.



- Se vor respecta prevederile H.C.L. nr. 289/2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii „Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020”.

- 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 Calea Buziașului și din Strada Martir Constantin Radu, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2023-000850/ 11.05.2023; 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. 172/22.03.2023. La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

- Operațiunile de dezlipire ulterioare aprobării Planului Urbanistic Zonal se vor putea realiza în conformitate cu planșele „U-03 Reglementări urbanistice propuse” și „U-04 Proprietatea asupra terenului” numai pe limitele între subzone și cu obligativitatea instituirii unui culoar de servitute de trecere cu pasul, auto și pentru utilități pe lățimea de minim 3.50 metri.

- Se vor respecta condițiile de amplasare, precum și toate condițiile impuse prin avizele care fac parte integrantă din documentația P.U.Z.

- Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat cu nr. UR2022-002898/31.05.2022.

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. 1¹) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentației P.U.Z. și R.L.U. 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 zonă locuințe și funcțiuni complementare**”, Calea Buziașului nr. 60 / Strada Martir Constantin Radu nr. 6, CF 421299, CF 452443, CF 451746, Timișoara, **va avea valabilitatea de 3 (trei) ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare**”, Calea Buziașului nr. 60 / Strada Martir Constantin Radu nr. 6, CF 421299, CF 452443, CF 451746, Timișoara, , având ca inițiatori și proprietari pe Demjen Dezideriu și Demjen Tunde Ibolya., realizat de proiectantul S.C. CUB-ART S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arhitect Bălan



Gabriel Dumitru - pentru categoria D, E, proiect nr. 95/2021, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 28/17.07.2023:

SZ 1 - Subzonă de locuințe colective, servicii, comerț cu suprafața de 2.000 mp (din totalul de 2.926 mp aferent CF 421299)

- Funcțiunea propusă: imobil 1 cu acces direct la Calea Buziașului - locuințe colective cu servicii, comerț la parter; imobil 2 spre interiorul cvartalului - locuințe colective;

- Regim de înălțime maxim: (S)+P+2E+Er;

- Înălțime maximă la cornișă/atic = 10.00 metri (deasupra etajului al doilea), înălțime maximă la cornișă/atic = 14.00 metri (deasupra etajului al treilea); înălțime maximă a clădirilor = 14.00 metri;

- POT maxim = 40% și CUT maxim = 1.50;

- Se va respecta limita maximă de implantare a clădirilor prevăzută în planșa „U-03 Reglementări urbanistice propuse”, astfel:

- Retragera fixă față de aliniament (Calea Buziașului): 6.00 metri;

- Retragera față de limitele laterale: minim 3.50 metri (pentru regim de înălțime (S)+P+1E), minim 5.00 metri (pentru regim de înălțime (S)+P+2E), minim 7.00 metri (pentru regim de înălțime (S)+P+2E+Er); etajul retras se va retrage cu 2.00 metri față de toate fațadele celor două imobile;

- Retragera față de subzona SZ 2 (considerată limita posterioară): minim 15.00 metri;

- Imobilul 1 se va dezvolta în adâncime pe maxim 25.50 metri, imobilul 2 se va dezvolta în adâncime pe maxim 15.00 metri, iar între cele două imobile se va păstra totodată o distanță de minim 15.00 metri.

- Spații verzi și plantate de minim 25% pe sol natural din suprafața totală a subzonei, dintre care spații verzi de tip „deep green” minim 5% din suprafața totală a subzonei - conform Deciziei de încadrare nr. 115/06.06.2023 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș și H.C.L. nr. 289/2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii „Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020”.

SZ 2 - Subzonă de locuințe cu maxim 2 unități locative cu suprafața de 926 mp (din totalul de 2.926 mp aferent CF 421299)

- Regim de înălțime maxim: (S)+P+1E+Er/M;

- Înălțime maximă la cornișă/atic = 9.00 metri; înălțime maximă a clădirilor = 12.00 metri;

- POT maxim = 35% și CUT maxim = 0.90;

- Se va respecta limita maximă de implantare a clădirilor prevăzută în planșa „U-03 Reglementări urbanistice propuse”, astfel:

- Retragera fixă față de subzona SZ 3 (considerată aliniament): 6.00 metri;

- Retragera față de limitele laterale: minim 3.50 metri;

- Retragera față de subzona SZ 1 (considerată limita posterioară): minim 10.00 metri;

- Spații verzi și plantate de minim 40% pe sol natural din suprafața totală a subzonei - conform Deciziei de încadrare nr. 115/06.06.2023 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș și H.C.L. nr. 289/2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii „Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020”.



SZ 3 - Subzonă de spații verzi și pentru sport cu suprafața de 973 mp (aferent CF 452443)

- Regim de înălțime maxim: P;
- Înălțime maximă la cornișă/atic = 3.00 metri; înălțime maximă a clădirilor = 4.00 metri;
- POT maxim = 20% și CUT maxim = 0.20;
- Se va respecta limita maximă de implantare a construcțiilor și amenajărilor permise conform

R.L.U.

- Spații verzi și plantate de minim 60% pe sol natural din suprafața totală a subzonei - conform Deciziei de încadrare nr. 115/06.06.2023 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș și H.C.L. nr. 289/2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii „Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020”. Aleile carosabile vor ocupa maxim 10% din suprafața totală a subzonei, cu utilizare numai pentru locatarii/proprietarii imobilelor cu destinația de locuință propuse prin subzonele SZ 2 și SZ 4; este interzis accesul publicului din exterior la subzone și utilizare acesteia în scop comercial.

SZ 4 - Subzonă de locuințe individuale - maxim 3 locuințe individuale cu suprafața de 2.338 mp (din totalul de 2.918 mp aferent CF 451746)

- Regim de înălțime maxim: (S)+P+1E;
- Înălțime maximă la cornișă/atic = 4.00 metri (pe latura sudică); înălțime maximă la cornișă/atic = 7.00 metri (pe celelalte laturi); înălțime maximă a clădirilor = 10.00 metri;
- POT maxim = 35% și CUT maxim = 0.70;
- Se va respecta limita maximă de implantare a clădirilor prevăzută în planșa „U-03 Reglementări urbanistice propuse”, astfel:

- Retragera fixă față de subzona SZ 1 (considerată aliniament): 10.70 metri;
- Retragera față de limita laterală stânga: minim 2.00 metri;
- Retragera față de limita laterală dreapta: minim 3.50 metri;
- Retragera față de limita posterioară: minim 15.00 metri;
- Cele trei locuințe individuale se vor dezvolta în adâncime pe maxim 21.00 metri, iar între ele se va păstra totodată o distanță de minim 19.00 metri;

- Spații verzi și plantate de minim 40% pe sol natural din suprafața totală a subzonei - conform Deciziei de încadrare nr. 115/06.06.2023 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș și H.C.L. nr. 289/2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii „Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020”.

SZ 5 - Subzonă de servicii și/sau comerț cu suprafața de 580 mp (din totalul de 2.918 mp aferent CF 451746)

- Regim de înălțime maxim: (S)+P+2E;
- Înălțime maximă la cornișă/atic = 10.00 metri; înălțime maximă a clădirilor = 13.00 metri;
- POT maxim = 35% și CUT maxim = 1.05;
- Se va respecta limita maximă de implantare a clădirilor prevăzută în planșa „U-03 Reglementări urbanistice propuse”, astfel:

- Retragera fixă față de aliniament (Strada Martir Constantin Radu): 0.00 metri;
- Retragera față de limita laterală stânga: cu calcan sau la minim 2.00 metri;
- Retragera față de limita laterală dreapta: minim 3.50 metri;
- Retragera față de subzona SZ4 (considerată limita posterioară): minim 6.00 metri;



- Spații verzi și plantate de minim 25% pe sol natural din suprafața totală a subzonei - conform Deciziei de încadrare nr. 115/06.06.2023 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș și H.C.L. nr. 289/2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii „Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020”.

- Se vor respecta prevederile H.C.L. nr. 289/2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii „Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020”.

- 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 Calea Buziașului și din Strada Martir Constantin Radu, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2023-000850/ 11.05.2023; 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. 172/22.03.2023. La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare”, Calea Buziașului nr. 60 / Strada Martir Constantin Radu nr. 6, CF 421299, CF 452443, CF 451746, Timișoara, va avea valabilitate de 3 (trei) ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenurile reglementate situate în Municipiul Timișoara, zona Ciarda Roșie sunt înscrise în CF 421299, CF 452443, CF 451746 și au o **suprafață totală de 6.817 mp**. Terenul înscris în CF 421299 are suprafața de 2.926 mp și cuprinde o clădire în regim P+M (cu spațiu comercial la parter și birou la mansardă) și o anexă în regim P (magazie și patru garaje). Terenul înscris în CF 452443 are suprafața de 973 mp și este liber de construcții. Terenul înscris în CF 451746 are suprafața de 2.918 mp și cuprinde o casă în regim P.

4. Operațiunile de dezlipire ulterioare aprobării Planului Urbanistic Zonal se vor putea realiza în conformitate cu planșele „U-03 Reglementări urbanistice propuse” și „U-04 Proprietatea asupra terenului” numai pe limitele între subzone și cu obligativitatea instituirii unui culoar de servitute de trecere cu pasul, auto și pentru utilități pe lățimea de minim 3.50 metri.

Se vor respecta condițiile de amplasare, precum și toate condițiile impuse prin avizele care fac parte integrantă din documentația P.U.Z.

Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat cu nr. UR2022-002898/31.05.2022.

5. După aprobare prin hotărârea consiliului local a documentației P.U.Z. și R.L.U. 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 „**Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare**”, Calea Buziașului nr. 60 / Strada Martir Constantin Radu nr. 6, CF 421299, CF 452443, CF 451746, Timișoara, și a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, lăsăm la aprecierea Consiliului Local al Municipiului Timișoara, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare**”, Calea Buziașului nr. 60 / Strada Martir Constantin Radu nr. 6, CF 421299, CF 452443, CF 451746, Timișoara, realizat de proiectantul S.C. CUB-ART S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arhitect Bălan Gabriel Dumitru - pentru categoria D, E, proiect nr. 95/2021, la cererea inițiatorilor și proprietarilor Demjen Dezideriu și Demjen Tunde Ibolya, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT ȘEF,
Gabriel ALMĂJAN

ȘEF BIROU,
Monica MITROFAN