



Nr. UR2022-006543 din 20.12.2022

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE", str.
Chisodei nr. 41, 43, CF 406737 si CF 427117, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2022-006543/13.12.2022 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal **"LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE", str. Chisodei nr. 41, 43, CF 406737 si CF 427117**, prin care se propune realizarea unei zone de locuințe și funcțiuni complementare:

- regim de construire:conform Plansei Reglementari urbanistice (plansa nr.U.03), si cu respectarea precizarilor din R.L.U.;
- funcțiunea dominantă este cea de locuințe și funcțiuni complementare;

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. UR2022-006543 din 13.12.2022, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal **"LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE", str. Chisodei nr. 41, 43, CF 406737 si CF 427117, Timișoara ;**

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism 496/17.02.2020 și a Certificatului de Urbanism 1025/12.04.2022; respectiv prevederile Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 40/18.04.2022, prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu.

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 01/21.01.2021 (emis în baza Certificatului de Urbanism nr. 496/17.02.2020), de Avizul Arhitectului Șef nr. 50/05.12.2022;

Documentația Plan Urbanistic Zonal "LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE", str. Chisodei nr. 41, 43, CF 406737 si CF 427117, Timișoara, inițiatori: JURCA MARCEL DAN și JURCA SIMONA AURICA respectiv SCOBERCIA IOANA NICOLETA, proiectant TECTONICS HOUSE S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. urbanist Marius NICORICI-CALANCE, pentru categoria: ,D,E, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 19.12.2022, 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. 218/04.06.2020; în perioada 03.07.2020-29.07.2020, de informare și consultare a populației nu au fost transmise sugestii și obiecții referitoare la documentație; la întâlnirea cu proiectantul TECTONICS HOUSE SRL, programată a se organiza în data de 14.07.2020, prin platforma online Zoom Video Communications, nu au fost solicitări de participare.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2021-006403/09.08.2021, 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 LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE", str. Chisodei nr. 41, 43, CF 406737 si CF 427117, 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 **“LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, str. Chisodei nr. 41, 43, CF 406737 si CF 427117, Timișoara.**

Planul Urbanistic Zonal **LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, str. Chisodei nr. 41, 43, CF 406737 si CF 427117, Timișoara**, este elaborat de proiectant **TECTONICS HOUSE S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. urbanist Marius NICORICI-CALANCE**, pentru categoria: **D,E**, , proiect nr. 406/2020, la cererea initiatorilor: **JURCA MARCEL DAN si JURCA SIMONA AURICA respectiv SCOBERCIA IOANA NICOLETA.**

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal **“LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, str. Chisodei nr. 41;43, Timișoara CF 406737, Nr. CAD 406737; CF 427117, Nr. CAD 427117**, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Teritoriul studiat prin P.U.Z.: intravilan Municipiul Timisoara; vecinatati:

- la Nord: proprietati private : locuinta P si imobil P+3E+Er in curs de executie la 0.00 m
- la Est: terenuri proprietate privata cu locuinte la 100 m
- la Vest: str. Chisodei si locuinta P+1E la 23.15 m
- la Sud: proprietati private locuinte P+1E+M in curs de executie la 0.00 m

Terenurile reglementate in cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal **“LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, str. Chisodei nr. 41, 43, CF 406737 si CF 427117, Timișoara**, in suprafata totala de **S=5390mp**, sunt situate in intravilanul municipiului Timisoara, delimitat:

- la Nord: proprietati private : locuinta P si imobil P+3E+Er in curs de executie la 0.00 m
- la Est: terenuri proprietate privata cu locuinte la 100 m
- la Vest: str. Chisodei si locuinta P+1E la 23.15 m
- la Sud: proprietati private locuinte P+1E+M in curs de executie la 0.00 m

Destinație conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 - UTR 64 - zonă de locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare, teren afectat de sitematizarea zonei - drum propus conform PUZ aprobat prin HCL 399/2008.

Terenurile reglementate situate în Timișoara str. **Chisodei nr. 41, 43, CF 406737 si CF 427117**, in suprafata totala de **S=5390mp**, au ca proprietari pe **JURCA MARCEL DAN si JURCA SIMONA AURICA respectiv SCOBERCIA IOANA NICOLETA.**

Terenurile reglementate sunt ocupate în prezent de construcții: o parte din terenurile reglementate sunt ocupate de cladiri cu functiunea de locuire: casa parter la nr. 41, respectiv casa P+M la nr. 43.

Prin Planul Urbanistic Zonal **“LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, str. Chisodei nr. 41, 43, CF 406737 si CF 427117, Timișoara**, se propune realizarea unei zone de locuinte si functiuni complementare:

- regim de construire:conform Plansei Reglementari urbanistice (plansa nr.U.03), si cu respectarea precizarilor din R.L.U.;
- functiunea dominanta este cea de locuinte si functiuni complementare;



Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 50/05.12.2022, sunt următorii:

LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE:

- regim de construire: cuplat/insiruit;
- funcțiuni predominante: locuințe;
- Hmax cornisa: 7,00 m respectiv 8.00 m;
- Regim de înălțime: P+1E+M (maxim trei niveluri supraterane);
- POT max = 35 %
- CUT = 0,7;
- Spațiu verde min 30% pe parcelă;
- Retrageri față de aliniament, față de limitele laterale și față de limita posterioară: conform planșei Reglementări urbanistice (planșa nr.U.03), și cu respectarea precizărilor din R.L.U.;
- Suprafața totală de spații verzi prevăzută prin PUZ: zona de spațiu verde de min.30%, va fi amenajată și întreținută - conform Deciziei de încadrare nr. 110/21.09.2020 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș.
- Se vor respecta prevederile HCL 289/2022 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde"
- se vor asigura platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor municipale (acestea vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, 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, respectiv a unei zone de spații verzi compacte, pe planșele desenate relevante;
- 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;
- **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:** strada Chisodei și strazile colectoare, (terenuri aparținând domeniului public de interes local), strazi propuse cu prospecte de 12,00 m, și 8,00m, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-001006/05.05.2022 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. , parcarile necesare funcțiilor propuse se vor realiza exclusiv pe parcela beneficiarului.
- **Echipare tehnico-edilitară:** Conform planșelor: Reglementări edilitare- planșa nr.01 ED și Reglementări instalații electrice- planșa nr.02 ED, cu respectarea condițiilor din avizele AVIZ UNIC 455/30.06.2022; TELECOM S.A nr.152/27.04.2022; STPT-CT2022-00-2600/21.04.2022; SC AQUATIM AVIZ DE AMPLASAMENT nr.54473/18.04.2022; AVIZ TEHNIC/SERVICIUL TEHNIC nr.55824/DD-ST/18.05.2021; DELGAZ GRID S.A. AVIZ DE PRINCIPIU 213656362 DIN 18.04.2022; E-distribuție BANAT S.A Nr.09907570/28.04.2022; COLTERM S.A..nr. CT2022-002600/19.04.2022; AVIZ SANITAR .NOTIFICARE nr. 6641/198/C/19.03.2020; AVIZ AG. NAȚ. PT. PROT. MEDIULUI nr. 40/18.04.2022- DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE; AVIZ PROTECȚIE CIVILĂ nr. 3539500/10.09.2020; AVIZ SECURITATE LA INCENDIU nr. 3539499/10.09.2020; AVIZ DE PRINCIPIU MEDIU URBAN SI GESTIUNE DESEURI NR. 299/20.04.2022; AVIZ COM. DE CIRCULAȚIE DT2022-001006/05.05.2022; AVIZ POLITIA RUTIERA 3453437/20.06.2022.



Se vor respecta condițiile de amplasare conform planșelor: Reglementari urbanistice (planșa nr.U.03), și cu respectarea precizarilor din R.L.U. , 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 conform planșelor: nr.U.05 – „Proprietati asupra terenurilor si asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat nr. UR2022-004313/22.08.2022.

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 initiatorilor.

Autorizațiile de construire se vor emite doar după reglementarea situației juridice a drumurilor de acces la parcela beneficiarului, accesul pe parcelă se va realiza din domeniul public;

Necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-001006/05.05.2022 și planșa anexă la aviz și cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. parcarile necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe parcela initiatorilor.

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 **“LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”**, str. Chisodei nr. 41, 43, CF 406737 și CF 427117, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planul Urbanistic Zonal **“LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”**, str. Chisodei nr. 41;43, Timișoara CF 406737, Nr. CAD 406737; CF 427117, Nr. CAD 427117, în suprafața totală de S=5390mp, având ca inițiatori pe JURCA MARCEL DAN și JURCA SIMONA AURICA respectiv SCOBERCIA IOANA NICOLETA, realizat de proiectantul TECTONICS HOUSE S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh.urbanist Marius NICORICI-CALANCE pentru categoria : D,E , proiect nr. 406/2020, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu **Avizul Arhitectului Șef cu nr. 50/05.12.2022:**
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE:

- regim de construire: cuplat/însiruit;
- funcțiuni predominante: locuințe;
- Hmax cornișă:7,00 m respectiv 8.00 m;



- Regim de înălțime: P+1E+M (maxim trei niveluri supraterane);
- POT max = 35 %
- CUT = 0,7;
- Spațiu verde min 30% pe parcelă;
- Retrageri față de aliniament, față de limitele laterale și față de limita posterioară: conform planșei Reglementări urbanistice (planșa nr.U.03), și cu respectarea precizărilor din R.L.U.;
- Suprafața totală de spații verzi prevăzută prin PUZ: zona de spațiu verde de min.30%, va fi amenajată și întreținută - conform Deciziei de încadrare nr. 110/21.09.2020 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș.
- Se vor respecta prevederile HCL 289/2022 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde"
- se vor asigura platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor municipale (acestea vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, 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, respectiv a unei zone de spații verzi compacte, pe planșele desenate relevante;
- 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;
- **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:** strada Chisodei și strazile colectoare, (terenuri aparținând domeniului public de interes local), strazi propuse cu prospecte de 12,00 m, și 8,00m, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-001006/05.05.2022 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. , parcarile necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe parcela beneficiarului.
- **Echipare tehnico-edilitară:** Conform planșelor: Reglementări edilitare- planșa nr.01 ED și Reglementări instalații electrice- planșa nr.02 ED, cu respectarea condițiilor din avizele AVIZ UNIC 455/30.06.2022; TELECOM S.A nr.152/27.04.2022; STPT-CT2022-00-2600/21.04.2022; SC AQUATIM AVIZ DE AMPLASAMENT nr.54473/18.04.2022; AVIZ TEHNIC/SERVICIUL TEHNIC nr.55824/DD-ST/18.05.2021; DELGAZ GRID S.A. AVIZ DE PRINCIPIU 213656362 DIN 18.04.2022; E-distribuție BANAT S.A Nr.09907570/28.04.2022; COLTERM S.A..nr. CT2022-002600/19.04.2022; AVIZ SANITAR .NOTIFICARE nr. 6641/198/C/19.03.2020; AVIZ AG. NAȚ. PT. PROT. MEDIULUI nr. 40/18.04.2022- DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE; AVIZ PROTECȚIE CIVILĂ nr. 3539500/10.09.2020; AVIZ SECURITATE LA INCENDIU nr. 3539499/10.09.2020; AVIZ DE PRINCIPIU MEDIU URBAN ȘI GESTIUNE DEȘEURI NR. 299/20.04.2022; AVIZ COM. DE CIRCULAȚIE DT2022-001006/05.05.2022; AVIZ POLITIA RUTIERA 3453437/20.06.2022.



3. Prezentul Planul Urbanistic **“LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”**, str. Chisodei nr. 41, 43, CF 406737 si CF 427117, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

4. 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 conform planșelor: nr.U.05 – „Proprietati asupra terenurilor si asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat nr. UR2022-004313/22.08.2022.

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 cheltuiuala initiatorilor.

Autorizațiile de construire se vor emite doar după reglementarea situației juridice a drumurilor de acces la parcela beneficiarului, accesul pe parcelă se va realiza din domeniul public;

Necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-001006/05.05.2022 și planșa anexă la aviz și cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. parcarile necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe parcela initiatorilor.

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 **“LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”**, str. Chisodei nr. 41, 43, CF 406737 si CF 427117, 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 **“LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”**, str. Chisodei nr. 41, 43, CF 406737 si CF 427117, Timișoara, elaborat de proiectantul TECTONICS HOUSE S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh.urbanist Marius NICORICI-CALANCE pentru categoria : D,E , proiect nr. 406/2020, la cererea initiatorilor: **JURCA MARCEL DAN si JURCA SIMONA AURICA respectiv SCOBERCIA IOANA NICOLETA**, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT ȘEF,
Gabriel ALMĂJAN

CONSILIER
Monica MITROFAN