



Nr. UR2023-004527; 4675/ 14.12.2023

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Amplasare a doua casă pe teren”, str.
Crizantemelor nr. 22, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2023-004527; 4675/ 14.12.2023 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Amplasare a doua casă pe teren”, str. Crizantemelor nr. 22, Timișoara, prin care se propune construirea unei locuințe unifamiliale (a 2-a casă pe parcelă) în regiune de înălțime maxim P.

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 domnului Rizeanu Adrian, înregistrată cu nr. UR2023-004527/ 06.12.2023 și completată cu nr. UR2023-004675/13.12.2023, privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Amplasare a doua casă pe teren”, str. Crizantemelor nr. 22, Timișoara;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 213/08.02.2023, precum și Notificarea Agenției pentru Protecția Mediului Timiș cu nr. 4581/AAA/18.08.2023, 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 prevederile Avizul Arhitectului Sef nr. 45/27.11.2023;

Documentația Plan Urbanistic de Detaliu „Amplasare a doua casă pe teren”, str. Crizantemelor nr. 22, Timișoara, inițiatori RIZEANU ADRIAN și RIZEANU HELGA, proiectant SUM STUDIO SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - Arh. Răzvan Gabriel M. Negrișanu – pentru categoria DzoE, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna aprilie 2023, 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 26.04.2023 – 16.05.2023, de informare și consultare a populației, nu au fost transmise sugestii și/sau obiecții cu privire la aceasta investiție.

Etapa 1 – etapa pregătitoare PUD, de informare și consultare a publicului, conform H.C.L. nr. 140/19.04.2011, 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. UR2023-001845/17.05.2023, 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 de Detaliu „Amplasare a doua casă pe teren”, str. Crizantemelor nr. 22, 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 **„Amplasare a doua casă pe teren”**, str. Crizantemelor nr. 22, Timișoara.

Planul Urbanistic de Detaliu **„Amplasare a doua casă pe teren”**, str. Crizantemelor nr. 22, Timișoara, este elaborat de proiectant SUM STUDIO SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - Arh. Răzvan Gabriel M. Negrișanu – pentru categoria DzoE, proiect nr. 294/2022, la cererea inițiatorilor RIZEANU ADRIAN și RIZEANU HELGA.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu **„Amplasare a doua casă pe teren”**, str. Crizantemelor nr. 22, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

La data emiterii Certificatului de Urbanism cu nr. 213/08.02.2023, terenul reglementat a făcut parte din 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. 289/2022, conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619 din 2018; conform PUG Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023, terenul reglementat face parte din zona Li/c// Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici: regim maxim de înălțime (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R; H maxim la cornișă superioară/ la aticul ultimului nivel neretras = 8 m; H maxim = 12 m, POT maxim = 35%, CUT maxim = 0,9, spații verzi minim 50% din suprafața totală.

Terenul reglementat în suprafață totală de 1.391 mp, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud - vest a orașului, în zona Iosefin, str. Crizantemelor nr. 22, fiind delimitat: la sud-vest de str. Crizantemelor, la nord - vest, la nord - est și la sud – est de terenuri proprietate privată cu locuințe individuale în regim de înălțime de maxim P + P+M, are ca proprietar pe RIZEANU ADRIAN și RIZEANU HELGA.

Terenul este ocupat în prezent de o locuință unifamilială în regim de maxim P și o anexă în regim de maxim P, ce urmează a se păstra.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu **„Amplasare a doua casă pe teren”**, str. Crizantemelor nr. 22, Timișoara, se propune construirea unei locuințe unifamiliale (a 2-a casă pe parcelă) în regim de înălțime maxim P.

Accesul auto și pietonal pe terenul reglementat se va asigura din strada Crizantemelor, conform avizului Comisiei de Circulație nr. MTM2023-009206/10.08.2023 și planșa anexă la aviz. 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. MTM2023-009206/10.08.2023, 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. 45/27.11.2023**, sunt următorii:

- **Regim de construire:**

- Regim de înălțime maxim P; Hmax cornișă = 6 m; Hmaxim = 9 m;

- Funcțiune propusă: zona Li/c// Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici;

- Procent de ocupare al terenului maxim: POTmax = 35 %

- Coeficient de utilizare al terenului maxim: CUTmax = 0,6;

- Spații verzi și plantate min. 50 %;

- Retrageri: față de aliniament, limite laterale, limita posterioară – conform plansei nr. U/03 „Reglementari urbanistice”, astfel:

- Retrageria față de limitele laterale: minim jumătate din Hmaxim cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m;

- Retrageria față de construcția C 5 – anexă existentă pe parcelă: minim 10,00 mș

- Retrageria față de limita posterioară: minim 15,00 m.

- 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 P.U.G. Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023;

- Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2023-009206/10.08.2023 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U;

- Echipe tehnico - edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 398/14.07.2023.

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.

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 avizului Comisiei de Circulație nr. MTM2023-009206/10.08.2023 și asigurarea tuturor utilităților necesare.

Autorizațiile de construire/ desființare pentru intervenții asupra construcției existente pe teren C2 – locuință unifamilială în regim de maxim P, se vor putea obține doar în următoarele situații:

- Pentru extindere în vederea modernizării; extinderea se va realiza cu preluarea alinierii la frontul stradal, pentru a păstra caracterul zonei;

- Pentru demolare în vederea construirii unui corp nou, acesta se va amplasa în aliniament; este interzisă demolarea corpului existent C2 –



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

(casă parter), fără construirea unui corp nou așezat în frontul stradal existent, pentru a nu afecta caracterul zonei, respectiv cu clădiri amplasate pe aliniament.

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 „**Amplasare a doua casă pe teren**”, str. Crizantemelor nr. 22, 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 „**Amplasare a doua casă pe teren**”, str. Crizantemelor nr. 22, Timișoara, având ca inițiatori pe RIZEANU ADRIAN și RIZEANU HELGA, proiectant SUM STUDIO SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - Arh. Răzvan Gabriel M. Negrișanu – pentru categoria DzoE, proiect nr. 294/2022, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire și în conformitate cu **Avizului Arhitectului Șef cu nr. 45/27.11.2023:**

- **Regim de construire:**
 - Regim de înălțime maxim P; Hmax cornișă = 6 m; Hmaxim = 9 m;
- Funcțiune propusă: zona Li/c// Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici;
- Procent de ocupare al terenului maxim: POTmax = 35 %
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: CUTmax = 0,6;
- Spații verzi și plantate min. 50 %;
- Retrageri: față de aliniament, limite laterale, limita posterioară – conform plansei nr. U/03 „Reglementări urbanistice”, astfel:
 - Retragerea față de limitele laterale: minim jumătate din Hmaxim cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m;
 - Retragerea față de construcția C 5 – anexă existentă pe parcelă: minim 10,00 m;
 - Retragerea față de limita posterioară: minim 15,00 m.
- 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 P.U.G. Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023;
- Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2023-009206/10.08.2023 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 - edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 398/14.07.2023.

Terenul reglementat în suprafață totală de 1.391 mp, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud - vest a orașului, în zona Iosefin, str. Crizantemelor nr. 22, fiind delimitat: la sud-vest de str. Crizantemelor, la nord - vest, la nord - est și la sud - est de terenuri proprietate privată cu locuințe individuale în regim de înălțime de maxim P – P+M, are ca proprietar pe RIZEANU ADRIAN și RIZEANU HELGA.

Terenul este ocupat în prezent de o locuință unifamilială în regim de maxim P și o anexă în regim de maxim P, ce urmează a se păstra.

3. Prezentul Planul Urbanistic de Detaliu „**Amplasare a doua casă pe teren**”, str. Crizantemelor nr. 22, Timișoara, **va avea valabilitate de 2 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

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 avizului Comisiei de Circulație nr. MTM2023-009206/10.08.2023 și asigurarea tuturor utilităților necesare.

Autorizațiile de construire/ desființare pentru intervenții asupra construcției existente pe teren C2 – locuință unifamilială în regim de maxim P, se vor putea obține doar în următoarele situații:

- Pentru extindere în vederea modernizării: extinderea se va realiza cu preluarea alinierii la frontul stradal, pentru a păstra caracterul zonei;
- Pentru demolare în vederea construirii unui corp nou, acesta se va amplasa în aliniament; este interzisă demolarea corpului existent C2 Casă parter fără construirea unui corp nou așezat în frontul stradal existent, pentru a nu afecta caracterul zonei, respectiv cu clădiri amplasate pe aliniament.

5. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic de Detaliu „**Amplasare a doua casă pe teren**”, str. Crizantemelor nr. 22, 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 „**Amplasare a doua casă pe teren**”, str. Crizantemelor nr. 22, Timișoara, elaborat de proiectant SUM STUDIO SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - Arh. Răzvan Gabriel M. Negrișanu –



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

pentru categoria DzoE, proiect nr. 294/2022, la cererea inițiatorilor RIZEANU ADRIAN și RIZEANU HELGA, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT ȘEF
Gabriel Almăjan

ȘEF BIROU
Monica Mitrofan

CONSILIER
Liliana Iovan