



UR2020-002405/24.02.2020

## RAPORT DE SPECIALITATE

### privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Zonă mixtă locuințe colective mici și individuale și servicii”, str. Calea Buziasului nr. 162, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare a proiectului de hotărâre nr. UR2020-002405/24.02.2020 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă mixtă locuințe colective mici și individuale și servicii”, str. Calea Buziasului nr. 162, Timișoara, prin care se propune reglementarea modului de dezvoltare a unei zone mixte locuințe colective mici și individuale și servicii, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, asigurarea acceselor, asigurarea locurilor de parcare pe terenurile deținute de proprietari conform legislației în vigoare pentru funcțiunea propusă, echiparea cu utilități, spații verzi.

#### Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2020-002405/11.02.2020, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Zonă mixtă locuințe colective mici și individuale și servicii”, str. Calea Buziasului nr. 162, Timișoara;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 13/28.03.2019, Avizul Arhitectului Șef nr. 39/12.12.2019;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 5051/20.12.2018, precum și Decizia de încadrare nr. 120 din 08.11.2019 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș prin care anunță ca planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu;

*Documentația PUZ „Zonă mixtă locuințe colective mici și individuale și servicii”, str. Calea Buziasului nr. 162, Timișoara, beneficiar Szijarto Emeric, proiectant S.C. PRO-ARH TCC S.R.L, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Laura Lidia Tifan-Gy, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 12.08.2019, 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. 183/2017, perioadă în care nu s-au înregistrat sesizări cu privire la aceasta documentație.*

*Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Rezultatelor informării și consultării publicului nr. UR2019-012817/13.09.2019 și a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2019-012817/23.09.2019;*

Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 183/2017 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, documentația PUZ „Zonă mixtă locuințe colective mici și individuale și servicii”, str. Calea Buziasului nr. 162, 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. 183/2017), 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

**Planul Urbanistic Zonal „Zonă mixtă locuințe colective mici și individuale și servicii”, str. Calea Buziasului nr. 162, Timișoara, este elaborat de proiectantul S.C. PRO-ARH TCC S.R.L, proiect nr. 54/2/02-2019 la cererea beneficiarului Szijarto Emeric.**

Terenul reglementat în cadrul documentației PUZ „Zonă mixtă locuințe colective mici și individuale și servicii”, str. Calea Buziasului nr. 162, Timișoara în suprafață totală 22.200 mp, este amplasat în partea de sud - est a Municipiului Timișoara, în intravilan, în sudul Căii Buziașului, delimitat la est de drumul de exploatare DE1517, DE1504/1/12 – care delimitează proprietatea până la sud, proprietăți private la vest și Calea Buziașului la nord.

Conform PUZ aprobat cu HCL 50/1999 zona pentru locuinte si servicii. Afectat de zona de siguranta a magistralei de gaz, zona de protectie a infrastructurii feroviare, zona protectie canal. Spații verzi conform HCL 62/2012.

Terenul reglementat, care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă cu interdicție de construire, pentru care sa fie necesar avizul Consiliului Județean Timiș și al Direcției Județene pentru Cultură Timiș;

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Zonă mixtă locuințe colective mici și individuale și servicii”, str. Calea Buziasului nr. 162, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat este în suprafață totală de 22.200 mp, teren înscris în CF nr. 405778, nr. cad 405778 (nr. CF vechi 1545 Mosnita Noua, nr. top. 530/2,3; 531/2, 533/2) teren intravilan, cu folosinta actuala curti constructii - curti cu S=6167 mp si arabil cu S=16.033 mp, proprietar Szijarto Emeric, contract de locațiune asupra 169 mp în favoarea SC RCS&RDS S.A.

Planul Urbanistic Zonal „Zonă mixtă locuințe colective mici și individuale și servicii”, str. Calea Buziasului nr. 162, Timișoara propune dezvoltare a unei zone mixte locuințe colective mici și individuale și servicii, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, asigurarea acceselor, asigurarea locurilor de parcare pe terenurile deținute de proprietari conform legislației în vigoare pentru funcțiunea propusă, echiparea cu utilități, spații verzi.

Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse exclusiv pe parcelele deținute de beneficiari, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-005372/31.10.2019, cu respectarea legislației în vigoare.

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 576/15.07.2019 și conform Planului de Acțiune asumat nr. UR2019-011400/11.07.2019.

**Indicii propuși prin documentație și conform Avizului Arhitectului Șef nr. 39/12.12.2019 sunt următorii:**

**- Funcțiuni propuse: dotări și servicii, locuințe colective mici și locuințe individuale cu maxim două apartamente, grupate pe trei subzone;**

**Zls – Subzona de servicii, cu dotări și servicii publice - Parcela nr. 1 – Dotări și servicii**

**Regim de înălțime maxim: P+2E+M/Er;**

**H max. cornișă = 13m;**



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

**H max. coamă = 16m;**  
**POT maxim = 40%;**  
**CUT maxim = 1,2;**  
**Spații verzi minim 20%**  
**Retrageri – conform planșei de Reglementări urbanistice – zonificare 03-A**

**Zlc – Subzonă rezidențială de locuințe colective mici (cu maxim 8 apartamente/parcelă)**

**Regim de înălțime maxim: S+P+2E+M/Er;**  
**H max. cornișă = 11m;**  
**H max. coamă = 14m;**  
**POT maxim = 35%;**  
**CUT maxim = 1,2;**  
**Spații verzi minim 5%**  
**Retrageri – conform planșei de Reglementări urbanistice – zonificare 03-A**

**Zli – Subzonă rezidențială de locuințe individuale (cu maxim 2 apartamente/parcelă)**

**Regim de înălțime maxim: P+1E+M/Er;**  
**H max. cornișă = 9m;**  
**H max. coamă = 12m;**  
**POT maxim = 35%;**  
**CUT maxim = 1,05;**  
**Spații verzi minim 5%**  
**Retrageri – conform planșei de Reglementări urbanistice – zonificare 03-A**

Suprafața de spații verzi pentru cele trei subzone a fost avizată de către Agenția pentru Protecția Mediului Timiș prin - Decizia Etapei de încadrare nr. 120/08.11.2019. Suprafața de spații verzi va fi amenajată și întreținută.

- 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 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;

PUZ-ul permite operațiuni topo-cadastrale de dezmembrare sau alipire, cu respectarea legislației în vigoare.

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 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 în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-005372/31.10.2019 și planșa anexă la aviz, parcaje minim conform H.G. 525/1996 privind aprobarea R.G.U.;**

S-a obținut **Avizul nr. 267036/18.11.2019 al Inspectoratului de Poliție Județean Timiș** care



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

precizează că „**beneficiarul are obligația de a solicita un nou aviz la faza P.A.C.**, în conformitate cu legislația în vigoare, iar la documentația respectivă se va depune și Hotărârea de Consiliul Local prin care s-a aprobat Planul Urbanistic Zonal.”

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 beneficiarilor.

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<sup>^</sup>) 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 „Zonă mixtă locuințe colective mici și individuale și servicii”, str. Calea Buziasului nr. 162, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.**

#### **PROPUNEM:**

**1. Avizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă mixtă locuințe colective mici și individuale și servicii”, str. Calea Buziasului nr. 162, Timișoara, beneficiar Szijarto Emeric, elaborat de proiectantul S.C. PRO-ARH TCC S.R.L., proiect nr. 54/2/02-2019 care face parte integrantă din prezenta hotărâre;**

**2. Se stabilesc condițiile de construire:**

**- Funcțiuni propuse: dotări și servicii, locuințe colective mici și locuințe individuale cu maxim două apartamente, grupate pe trei subzone;**

**Z1s – Subzona de servicii, cu dotări și servicii publice - Parcela nr. 1 – Dotări și servicii**

**Regim de înălțime maxim: P+2E+M/Er;**

**H max. cornișă = 13m;**

**H max. coamă = 16m;**

**POT maxim = 40%;**

**CUT maxim = 1,2;**

**Spații verzi minim 20%**

**Retrageri – conform planșei de Reglementări urbanistice – zonificare 03-A**

**Z1c – Subzonă rezidențială de locuințe colective mici (cu maxim 8 apartamente/parcelă)**

**Regim de înălțime maxim: S+P+2E+M/Er;**

**H max. cornișă = 11m;**

**H max. coamă = 14m;**

**POT maxim = 35%;**



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

**CUT maxim = 1,2;**

**Spații verzi minim 5%**

**Retrageri – conform planșei de Reglementări urbanistice – zonificare 03-A**

**Zli – Subzonă rezidențială de locuințe individuale (cu maxim 2 apartamente/parcelă)**

**Regim de înălțime maxim: P+1E+M/Er;**

**H max. cornișă = 9m;**

**H max. coamă = 12m;**

**POT maxim = 35%;**

**CUT maxim = 1,05;**

**Spații verzi minim 5%**

**Retrageri – conform planșei de Reglementări urbanistice – zonificare 03-A**

Suprafața de spații verzi pentru cele trei subzone a fost avizată de către Agenția pentru Protecția Mediului Timiș prin - Decizia Etapei de încadrare nr. 120/08.11.2019. Suprafața de spații verzi va fi amenajată și întreținută.

- 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 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;

PUZ-ul permite operațiuni topo-cadastrale de dezmembrare sau alipire, cu respectarea legislației în vigoare.

- Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-005372/31.10.2019 și planșa anexă la aviz, parcaje minim conform H.G. 525/1996 privind aprobarea R.G.U.;

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.

**3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „Zonă mixtă locuințe colective mici și individuale și servicii”, str. Calea Buziasului nr. 162, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.**

Terenul reglementat este în suprafață totală de 22.200 mp, teren înscris în CF nr. 405778, nr. cad 405778 (nr. CF vechi 1545 Mosnita Noua, nr. top. 530/2,3; 531/2, 533/2) teren intravilan, cu folosința actuală curți construcții - curți cu S=6167 mp și arabil cu S=16.033 mp, proprietar Szijarto Emeric, contract de locațiune asupra 169 mp în favoarea SC RCS&RDS S.A.

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 prezentului PUZ, proiect nr. 54/2/02-2019, și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

Autorizațiile de construire se vor emite doar după reglementarea situației juridice a drumurilor de acces la parcelele beneficiarilor, accesul pe parcele se va realiza din domeniul public.

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



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

art. 29, alin. 2<sup>1</sup>) 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 „Zonă mixtă locuințe colective mici și individuale și servicii”, str. Calea Buziasului nr. 162, Timișoara, și a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ.

**Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, înaintăm Consiliului Local al municipiului Timișoara proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă mixtă locuințe colective mici și individuale și servicii”, str. Calea Buziasului nr. 162, Timișoara, elaborat de proiectantul S.C. PRO-ARH TCC S.R.L, proiect nr. 54/2/02-2019 la cererea beneficiarului beneficiarului Szijarto Emeric, pentru a fi supus analizării și dezbaterii în plenul consiliului local.**

ARHITECT SEF,  
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER  
Sorina POPA

Red/dact – S.P