



UR2020-007826/13.07.2020

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire casă unifamilială”, str.
Eneas nr. 57/7, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2020-007826/13.07.2020 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „**Construire casă unifamilială**”, str. Eneas nr. 57/7, Timișoara, prin care se propune construirea unei case unifamiliale, în regim de înălțime P+1E, platforme, accese și parcări.

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. UR2020-007826/06.07.2020 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „**Construire casă unifamilială**”, str. Eneas nr. 57/7, Timișoara;

Ținând cont de Avizul Arhitectului Sef nr. 22/11.06.2020;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 913/19.03.2019 prelungit până la 18.03.2021, precum și Notificarea Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 7777/02.12.2019 prin care anunță că planul nu necesită derularea procedurii de reglementare privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

*Documentația Plan Urbanistic de Detaliu „**Construire casă unifamilială**”, str. Eneas nr. 57/7, Timișoara, beneficiar **MUNTEAN PETRU și MUNTEAN MIRCEA**, proiectant general **SC NOD PROJECT SRL**, proiectant de specialitate **SC GENIUS LOCCI SRL**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Carmen Falniță, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna noiembrie 2019, 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. 183/2017, perioadă în care au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului: o singură persoană a consultat documentația în perioada informării și consultării publicului, cât și prin adresa înregistrată la cam 12 – Serviciul Relaționare și Consiliere Cetățeni din cadrul PMT cu nr. RU2019-018881 din 26.11.2019. Aceste obiecții din partea publicului au făcut referire la coeficientul de intimitate vis-a-vis de imobilul de pe parcela situată pe str. Eneas nr 57/6. Conform răspunsului proiectantului înregistrat cu nr. UR2019-019253/09.12.2019 „Față de limita Vestică, respectiv proprietatea cu nr. 57/6, zona de implant are o retragere de min 2,00 m, respectând retragerea minimă față de limita de proprietate impusa prin Codul Civil, art. 615, care enunță următoarele: “Art. 615 (1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2.00 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.” Lotul ce face obiectul prezentului PUD va fi împrejmuit conform limitei de proprietate, asigurându-se intimitatea vecinilor. Astfel,*



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

proiectul respecta toate prevederile impuse de legile și normativele în vigoare vis-a-vis de asigurarea intimității vecinului.”.

Etapa 1 – etapa pregătitoare PUD, de informare și consultare a publicului, conform H.C.L. nr. 140/2011, modificat prin H.C.L. nr. 183/2017, a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2019-018010/12.12.2019, si 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 „Construire casă unifamilială”, str. Eneas nr. 57/7, se încadrează în Etapa 2 - etapa aprobării PUD (cap. 8.3.2., art. 79 din HCL nr. 140/2011, respectiv HCL nr. 183/2017), implicarea și consultarea publicului în aceasta etapa, 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 „**Construire casă unifamilială**”, str. Eneas nr. 57/7, Timișoara.

Planul Urbanistic de Detaliu „**Construire casă unifamilială**”, str. Eneas nr. 57/7, Timișoara, este elaborat de proiectant general **SC NOD PROJECT SRL**, proiectant de specialitate **SC GENIUS LOCCI SRL**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Carmen Falniță, proiect nr. **02/2019**, la cererea beneficiarilor **MUNTEAN PETRU și MUNTEAN MIRCEA**.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu „**Construire casă unifamilială**”, str. Eneas nr. 57/7, Timișoara, 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 de Detaliu „**Construire casă unifamilială**”, str. Eneas nr. 57/7, Timișoara, identificat prin: CF nr. 430474 Timișoara, nr. cad. 430474 (CF vechi nr. 23312, nr. top. Vechi 13324/14), în suprafață totală de 774 mp, este situat în zona sudică a municipiului Timișoara, în cadrul cartierului Elisabetin, fiind delimitat la est, nord și vest de terenuri proprietate privată, la sud de str. Eneas, având ca proprietari pe **MUNTENAN PETRU și MUNTEAN MIRCEA**. Terenul reglementat este ocupat în prezent de o casă în regim P cu S construită la sol de 112 mp și 3 anexe (construcții neintabulate) - propuse spre demolare.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu „**Construire casă unifamilială**”, str. Eneas nr. 57/7, Timișoara, se propune construirea unei a 2 - a case unifamiliale în regim P+1E.

Accesul auto și pietonal pe terenul reglementat se va asigura conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2019-005807/05.12.2019. 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. DT2019-005807/05.12.2019, 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. 22/11.06.2020 sunt următorii:

- Regim de construire: maxim P+1E;
- Funcțiune propusă: construire casă unifamilială;
- Înălțime maximă coamă: $H_{max}=8,00$ m;
- Înălțime maximă cornisă: $H_{max}=7,00$ m;
- Procent de ocupare al terenului maxim: $POT_{max}=40,00\%$;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: $CUT_{max}=0.8$;
- Spații verzi: minim 20%;
- Retrageri față de aliniament, față de limitele laterale și limita posterioară conform planșei nr. A03 - „Reglementări urbanistice”.
- Accese: accesul auto și pietonal se va realiza conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2019-005807/05.12.2019;
- Parcaje: necesarul de parcaje va fi dimensionat pentru funcțiunea propusă în parte la faza D.T.A.C.; pentru staționarea tuturor categoriilor de autovehicule se vor organiza parcaje la sol pe terenul beneficiarului;
- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul Tehnic de Amplasament Aquatim pentru rețele existente nr. 21250/31.10.2019 UR2019-017195.

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.

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 planșei nr. A.04 - „Obiective de utilitate publică” și asigurarea tuturor utilităților. 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 .

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. 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.

Planul Urbanistic de Detaliu „**Construire casă unifamilială**”, str. Eneas nr. 57/7, 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 si aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu „**Construire casă unifamilială**”, str. Eneas nr. 57/7, Timișoara, având ca beneficiari pe **MUNTEAN PETRU și MUNTEAN MIRCEA**, întocmit conform proiectului nr. 02/2019, realizat de proiectant general **SC NOD PROJECT SRL**, proiectant de specialitate **SC GENIUS LOCCI SRL**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Carmen Falniță, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire și în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 22/11.06.2020:

- Regim de construire: maxim P+1E;
- Funcțiune propusă: construire casă unifamilială;
- Înălțime maximă coamă: $H_{max}=8,00$ m;
- Înălțime maximă cornisă: $H_{max}=7,00$ m;
- Procent de ocupare al terenului maxim: $POT_{max}=40,00\%$;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: $CUT_{max}=0.8$;
- Spații verzi: minim 20%;
- Retrageri față de aliniament, față de limitele laterale și limita posterioară conform planșei nr. A03 - „Reglementări urbanistice”.
- Accese: accesul auto și pietonal se va realiza conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2019-005807/05.12.2019;
- Parcaje: necesarul de parcaje va fi dimensionat pentru funcțiunea propusă în parte la faza D.T.A.C.; pentru staționarea tuturor categoriilor de autovehicule se vor organiza parcaje la sol pe terenul beneficiarului;
- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul Tehnic de Amplasament Aquatim pentru rețele existente nr. 21250/31.10.2019 UR2019-017195.

3. Prezentul Planul Urbanistic de Detaliu „**Construire casă unifamilială**”, str. Eneas nr. 57/7, Timișoara, **va avea valabilitate de 2 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic de Detaliu „**Construire casă unifamilială**”, str. Eneas nr. 57/7, Timișoara, identificat prin: CF nr. 430474 Timișoara, nr. cad. 430474 (CF vechi nr. 23312, nr. top. Vechi 13324/14), în suprafață totală de 774 mp, este situat în zona sudică a municipiului Timișoara, în cadrul cartierului Elisabetin, fiind delimitat la est, nord și vest de terenuri proprietate privată, la sud de str. Eneas, având ca proprietari pe **MUNTENAN PETRU și MUNTEAN MIRCEA**. Terenul reglementat este ocupat în prezent de o casă în regim P cu S construită la sol de 112 mp și 3 anexe (construcții neintabulate) - propuse spre demolare.

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. A.04 - „Obiective de utilitate publică” și asigurarea tuturor



utilităților. Autorizația de construire se va emite doar după **reglementarea situației juridice a drumului de acces** la parcela beneficiarului, accesul pe parcelă se va realiza din domeniul public;

5. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic de Detaliu „Construire casă unifamilială”, str. Eneas nr. 57/7, 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 „**Construire casă unifamilială**”, str. Eneas nr. 57/7, Timișoara, elaborat de proiectant general SC **NOD PROJECT SRL**, proiectant de specialitate SC **GENIUS LOCCI SRL**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Carmen Falniță, proiect nr. 02/2019, la cererea beneficiarilor **MUNTEAN PETRU și MUNTEAN MIRCEA**, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT ȘEF,
Emilian Sorin CIURARIU

ȘEF SERVICIU
GABRIELA BORCSI

CONSILIER
Liliana IOVAN