



UR2020-013213/23.11.2020

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire casa unifamiliala P+1E
(a 2-a casa pe parcela)”, str. Emile Zola nr. 51, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2020-013213/23.11.2020 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „**Construire casa unifamiliala P+1E (a 2-a casa pe parcela)**”, str. Emile Zola nr. 51, Timișoara, prin care se propune construirea unei case unifamiliale (a 2-a casa pe parcela), în regim de înălțime P+1E.

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. UR2020-013213/17.11.2020 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „**Construire casa unifamiliala P+1E (a 2-a casa pe parcela)**”, str. Emile Zola nr. 51, Timișoara;

Ținând cont de Avizul Arhitectului Sef nr. 35/17.09.2020;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1193/05.04.2019 prelungit pana la 05.04.2021, precum si Notificarea Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 2391/15.06.2020 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 casa unifamiliala P+1E (a 2-a casa pe parcela)”, str. Emile Zola nr. 51, Timișoara, beneficiari NOVACOVICI REMUS și NOVACOVICI RODICA, proiectant SC STUDIO TZK SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Alin – Otniel P.G. Tuțac, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna martie 2020, 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. Documentația disponibilă la Biroul Avizare Conformități PUG/PUD/PUZ, nu a fost consultată de nici o persoana.

Nu s-au formulat sugestii si/sau obiectii cu privire la aceasta investitie.

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. UR2020-003596/26.03.2020, 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 in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului, documentația Plan Urbanistic de Detaliu „Construire casa unifamiliala P+1E (a 2-a casa pe parcela)”, str. Emile Zola nr. 51, 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 si consultarea publicului in aceasta etapa, se va



face in baza Dispozitiei Primarului nr. 92/ 15.01.2007 privind aprobarea Procedurii pentru aplicarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica.

Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analiza documentației Plan Urbanistic de Detaliu „**Construire casa unifamiliala P+1E (a 2-a casa pe parcela)**”, str. Emile Zola nr. 51, Timișoara.

Planul Urbanistic de Detaliu „**Construire casa unifamiliala P+1E (a 2-a casa pe parcela)**”, str. Emile Zola nr. 51, Timișoara, este elaborat de proiectant SC STUDIO TZK SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Alin – Otniel P.G. Tuțac, proiect nr. 099/2020, la cererea beneficiarilor NOVACOVICI REMUS si NOVACOVICI RODICA.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu „**Construire casa unifamiliala P+1E (a 2-a casa pe parcela)**”, str. Emile Zola nr. 51, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 - zonă de locuințe individuale sau pentru maxim două familii și funcțiuni complementare. Regim de înălțime maxim P+2E (trei niveluri supraterane). POT maxim 40%. Spații verzi minimale conform HCL nr. 62/2012 (pentru locuințe individuale sau pentru maxim două familii).

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic de Detaliu „**Construire casa unifamiliala P+1E (a 2-a casa pe parcela)**”, str. Emile Zola nr. 51, Timișoara, identificat prin: CF nr. 448668 Timișoara, nr. cad. 448668, în suprafață totală de 1.001 mp, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud a orasului, fiind delimitat: la sud- vest si nord – est de teren proprietate privată cu locuință unifamiliala în regim P, la sud – est de teren proprietate privată liber de construcții, la nord – vest de strada Emile Zola.

Terenul reglementat este ocupat în prezent de o casă în regim P cu S construită la sol de 119 mp, S construita desfasurata de 119 mp ce urmeaza a se pastra.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu „**Construire casa unifamiliala P+1E (a 2-a casa pe parcela)**”, str. Emile Zola nr. 51, Timișoara, se propune construirea unei case unifamiliale (a 2-a casa pe parcela), în regim de înălțime P+1E.

Accesul auto și pietonal pe terenul reglementat se va asigura din strada Emile Zola, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2020-000160/06.02.2020. 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. Emile Zola, 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. 35/17.09.2020 sunt următorii:

- Regim de construire: maxim P+1E;
- Funcțiune propusă: construire casă unifamilială;
- Înălțime maximă coamă: Hmax coama = 9,00 m;
- Înălțime maximă cornisă: Hmax cornisa = 6,00 m;



- Procent de ocupare al terenului maxim: $POT_{max}=40,00\%$;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: $CUT_{max}=0.8$;
- Spații verzi: minim 5%;
- 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. DT2020-000160/06.02.2020;
- 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 prin Avizul pentru rețele existente nr. 177/02.04.2020.

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

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 „**Construire casa unifamiliala P+1E (a 2-a casa pe parcela)**”, str. Emile Zola nr. 51, 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 casa unifamiliala P+1E (a 2-a casa pe parcela)**”, str. Emile Zola nr. 51, Timișoara, având ca beneficiari pe **NOVACOVICI REMUS si NOVACOVICI RODICA**, întocmit conform proiectului nr. **099/2020**, realizat de



proiectant **SC STUDIO TZK SRL**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - Arh. Alin – Otniel P.G. Tuțac, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire și în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 35/17.09.2020:

- Regim de construire: maxim P+1E;
- Funcțiune propusă: construire casă unifamilială;
- Înălțime maximă coamă: $H_{\max \text{ coama}} = 9,00 \text{ m}$;
- Înălțime maximă cornisă: $H_{\max \text{ cornisa}} = 6,00 \text{ m}$;
- Procent de ocupare al terenului maxim: $POT_{\max} = 40,00\%$;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: $CUT_{\max} = 0.8$;
- Spații verzi: minim 5%;
- 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. DT2020-000160/06.02.2020;

- 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 prin Avizul pentru rețele existente nr. 177/02.04.2020.

3. Prezentul Planul Urbanistic de Detaliu **„Construire casa unifamiliala P+1E (a 2-a casa pe parcela)”**, str. Emile Zola nr. 51, 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 casa unifamiliala P+1E (a 2-a casa pe parcela)”**, str. Emile Zola nr. 51, Timișoara, identificat prin: CF nr. 448668 Timișoara, nr. cad. 448668, în suprafață totală de 1.001 mp, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud a orasului, fiind delimitat: la sud- vest și nord – est de teren proprietate privată cu locuință unifamiliala în regim P, la sud – est de teren proprietate privată liber de construcții, la nord – vest de strada Emile Zola.

Terenul reglementat este ocupat în prezent de o casă în regim P cu S construită la sol de 119 mp, S construita desfasurata de 119 mp ce urmeaza a se pastra.

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 necesare.

5. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic de Detaliu **„Construire casa unifamiliala P+1E (a 2-a casa pe parcela)”**, str. Emile Zola nr. 51, Timișoara.



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

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 casa unifamiliala P+1E (a 2-a casa pe parcela)”**, str. Emile Zola nr. 51, Timișoara, elaborat de proiectant **SC STUDIO TZK SRL**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - Arh. Alin – Otniel P.G. Tuțac, proiect nr. **099/2020**, la cererea beneficiarilor **NOVACOVICI REMUS si NOVACOVICI RODICA**, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

p. ARHITECT ȘEF,
Monica MITROFAN

CONSILIER
Liliana IOVAN

Red/dact – L.I.