



UR2021-007002/10.08.2021

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire casă P+M cu garaj
inclus, piscină și anexă”, str. Aurel Pop, f.n., Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2021-007002/10.08.2021 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire casă P+M cu garaj inclus, piscină și anexă”, str. Aurel Pop, f.n., Timișoara, prin care se propune construirea unei case unifamiliale, în regim de înălțime P+M.

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. UR2021-007002/19.07.2021 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire casă P+M cu garaj inclus, piscină și anexă”, str. Aurel Pop, f.n., Timișoara;

Ținând cont de Avizul Arhitectului Sef nr. 07/11.02.2021;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1677/27.04.2020 **prelungit până la 26.04.2022**, precum și Notificarea Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 2040/03.08.2020 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 casă P+M cu garaj inclus, piscină și anexă”, str. Aurel Pop, f.n., Timișoara, beneficiari Peiov George și Peiov Ana, proiectant S.C. URBAN CONTROL TM S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Laura Eugenia E. Mărculescu, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna august 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. 218/2020. Documentația disponibilă la Biroul Avizare Conformități PUG/PUD/PUZ, nu a fost consultată de nici o persoană.

Nu s-au formulat sugestii și/sau obiecții cu privire la această investiție.

Etapa 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, a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2020-009363/05.10.2020, 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 „Construire casă P+M cu garaj inclus, piscină și anexă”, str. Aurel Pop, f.n., 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 această 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 „**Construire casă P+M cu garaj inclus, piscină și anexă**”, str. Aurel Pop, f.n., Timișoara.

Planul Urbanistic de Detaliu „**Construire casă P+M cu garaj inclus, piscină și anexă**”, str. Aurel Pop, f.n., Timișoara, este elaborat de proiectant **S.C. URBAN CONTROL TM S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. **Arh. Laura Eugenia E. Mărculescu**, proiect nr. **53/2020**, la cererea beneficiarilor **Peiov George și Peiov Ana**.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu „**Construire casă P+M cu garaj inclus, piscină și anexă**”, str. Aurel Pop, f.n., Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 - zonă propusă de locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare. Teren posibil afectat de sistematizarea zonei „de modernizare de trasee/deschideri de străzi”. Regim de înălțime maxim P+2E. POT maxim 40%. Spații verzi și plantate minim 50% conform H.C.L. nr. 62/2012.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic de Detaliu „**Construire casă P+M cu garaj inclus, piscină și anexă**”, str. Aurel Pop, f.n., Timișoara, identificat prin: CF nr. **444286** Timișoara, nr. cad. **444286**, în suprafață totală de **1.537** mp, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de nord-vest a orașului, fiind delimitat: **la nord** – parcelă cu destinația de locuire individuală, **la sud** – parcelă cu destinația de locuire individuală, **la est** – str. Aurel Pop, **la vest** – P.U.D. aprobat prin H.C.L. nr. 85 din 30. 03. 2004.

Terenul reglementat este liber de orice construcție.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu „**Construire casă P+M cu garaj inclus, piscină și anexă**”, str. Aurel Pop, f.n., Timișoara, se propune construirea unei case unifamiliale în regim de înălțime P+M cu garaj inclus, a unei piscine și a unei anexe gospodărești pentru depozitare unelte grădină, grup sanitar și terasă acoperită.

Accesul auto se face prin partea de est a parcelei, accesul pietonal fiind posibil de asemenea de pe latura de est a parcelei, conform avizului Comisiei de Circulație nr. **DT2020-001251/09.07.2020**. 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. **07/11.02.2021** sunt următorii:

- Regim de construire: maxim P pentru anexă; maxim P+M pentru casă;
- Funcțiune propusă: locuință unifamilială, regim de înălțime P+M cu garaj inclus, piscină și anexă în regim P;
- Hmax cornișă = 7,50; Hmax coamă = 10,50 m (casă P+M cu garaj inclus);
- Hmax cornișă = 3 m; Hmax coamă = 5,50 m (anexă în regim P);
- Procent de ocupare al terenului maxim: POTmax=40,00%;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: CUTmax=0.7;
- Spații verzi și plantate: minim 50% conf. H.C.L. 62/2012;



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

- Retrageri față de aliniament, față de limitele laterale și limita posterioară conform planșei nr. U03 - „Reglementări urbanistice”;
- Se va obține acordul vecinilor pentru amplasarea construcției P+M cu garaj înglobat la distanța de min 2 m față de limita laterală stângă;
- Accese: accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. **DT2020-001251/09.07.2020**;
- Parcaje: 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 prin Avizul pentru rețele existente nr. **754/08.10.2020**.

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. U.05 - „Proprietatea asupra terenurilor” 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 casă P+M cu garaj inclus, piscină și anexă**”, str. Aurel Pop, f.n., 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 P+M cu garaj inclus, piscină și anexă**”, str. Aurel Pop, f.n., Timișoara, având ca beneficiari pe **Peiov George și Peiov Ana**, întocmit conform proiectului nr. **53/2020**, realizat de proiectant **S.C. URBAN CONTROL TM S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - **Arh. Laura Eugenia E. Mărculescu**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire și în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 07/11.02.2021:

- Regim de construire: maxim P pentru anexă; maxim P+M pentru casă;
- Funcțiune propusă: locuință unifamilială, regim de înălțime P+M cu garaj inclus, piscină și anexă în regim P;
- Hmax cornișă = 7,50; Hmax coamă = 10,50 m (casă P+M cu garaj inclus);
- Hmax cornișă = 3 m; Hmax coamă = 5,50 m (anexă în regim P);
- Procent de ocupare al terenului maxim: POTmax=40,00%;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: CUTmax=0.7;
- Spații verzi și plantate: minim 50% conf. H.C.L. 62/2012;
- Retrageri față de aliniament, față de limitele laterale și limita posterioară conform planșei nr. U03 - „Reglementări urbanistice”.
- Se va obține acordul vecinilor pentru amplasarea construcției P+M cu garaj înglobat la distanța de min 2 m față de limita laterală stângă;
- Accese: accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. **DT2020-001251/09.07.2020**;
- Parcaje: 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 prin Avizul pentru rețele existente nr. **754/08.10.2020**.

3. Prezentul Planul Urbanistic de Detaliu „**Construire casă P+M cu garaj inclus, piscină și anexă**”, str. Aurel Pop, f.n., 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 Construire casă P+M cu garaj inclus, piscină și anexă**”, str. Aurel Pop, f.n., Timișoara, identificat prin: CF nr. **444286** Timișoara, nr. cad. **444286**, în suprafață totală de **1.537 mp**, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de nord-vest a orașului, fiind delimitat: **la nord** – parcelă cu destinația de locuire individuală, **la sud** – parcelă cu destinația de locuire individuală, **la est** – str. Aurel Pop, **la vest** – P.U.D. aprobat prin H.C.L. nr. 85 din 30. 03. 2004.

Terenul reglementat este liber de orice construcție.



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

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. U.05 - „Proprietatea asupra terenurilor” 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 Construire casă P+M cu garaj inclus, piscină și anexă”**, str. Aurel Pop, f.n., 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 Construire casă P+M cu garaj inclus, piscină și anexă”**, str. Aurel Pop, f.n., Timișoara, elaborat de proiectant S.C. URBAN CONTROL TM S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Laura Eugenia E. Mărculescu, proiect nr. 53/2020, la cererea beneficiarilor Peiov George și Peiov Ana, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT ȘEF,
Gabriel ALMAJAN

CONSILIER
Razvan POPESCU

