



UR2022-002021/12.05.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire casa în regim de înălțime (S)+P+1E, cu garaj și împrejmuire”, str. Intrarea Campiei (Milos Crnjanski nr. 37.C), identificat prin CF 447330, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2022-002021/12.05.2022 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire casa în regim de înălțime (S)+P+1E, cu garaj și împrejmuire”, str. Intrarea Campiei (Milos Crnjanski nr. 37.C), Timișoara, prin care se propune construirea unei clădiri cu funcțiunea de locuire în regim de înălțime (S)+P+1E cu garaj și împrejmuire.

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. UR2022-002021/13.04.2022 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire casa în regim de înălțime (S)+P+1E, cu garaj și împrejmuire”, str. Intrarea Campiei (Milos Crnjanski nr. 37.C), Timișoara;

Având în vedere prevederile **articolului 4 din Legea nr. 55/15.05.2020** privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19: **„(5) Valabilitatea documentelor eliberate de instituțiile și autoritățile publice, precum și de entitățile private autorizate conform legii se menține pe toată perioada stării de alertă, precum și pentru o perioadă de 90 de zile de la încetarea acestei stări”**, respectiv prevederile H.G. nr. 531 din 10.05.2021, H.G. nr. 550/14.05.2021, H.G. nr. 580/27.05.2021, H.G. nr. 615/03.06.2021, H.G. nr. 678/24.06.2021, H.G. nr. 795/28.07.2021, H.G. nr. 990/17.09.2021, H.G. nr. 1015/23.09.2021, H.G. nr. 1183/08.11.2021, H.G. nr. 1242/08.12.2021, H.G. nr. 1/05.01.2022 privind prelungirea stării de alertă pe teritoriul României, precum și stabilirea măsurilor care se aplică pe durata acesteia pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19.

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2697/27.09.2021 valabil până la data de 26.09.2022 și prelungit în conformitate cu prevederile **articolului 4 din Legea nr. 55/15.05.2020** privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19, precum și Notificarea Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 7213/18.11.2021 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 Avizul Arhitectului Șef nr. 11/08.04.2022;

Documentația Plan Urbanistic de Detaliu „Construire casa în regim de înălțime (S)+P+1E, cu garaj și împrejmuire”, str. Intrarea Campiei (Milos Crnjanski nr. 37.C), Timișoara, beneficiari ARDELEAN MIRCEA și ARDELEAN CORINA MIRELA, proiectant SC ARHITECTIM SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. – arh. Delia Vizitiu, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna decembrie 2021, 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 13.12.2021 – 05.01.2022, de informare și consultare a populației și a fost transmisă o sesizare cu nr. 77/4.12.2021 prin care initiatorul acesteia își exprima nemotivat dezacordul cu privire la documentația în cauză, pentru care s-a întocmit și s-a transmis răspuns cu nr. SC2021-035696/05.01.2022 din partea Direcției Generale de Urbanism și Planificare Teritorială.



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

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. UR2021-009945/05.01.2022, 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 casa în regim de înălțime (S)+P+1E, cu garaj și împrejmuire”, str. Intrarea Campiei (Milos Crnjanski nr. 37.C), 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 casa în regim de înălțime (S)+P+1E, cu garaj și împrejmuire**”, str. Intrarea Campiei (Milos Crnjanski nr. 37.C), identificat prin CF 447330, Timișoara.

Planul Urbanistic de Detaliu „**Construire casa în regim de înălțime (S)+P+1E, cu garaj și împrejmuire**”, str. Intrarea Campiei (Milos Crnjanski nr. 37.C), identificat prin CF 447330, Timișoara, este elaborat de proiectant SC ARHITECTIM SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. – arh. DELIA VIZITIU, proiect nr. 27/2020, la cererea beneficiarilor ARDELEAN MIRCEA ȘI ARDELEAN CORINA MIRELA

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu „**Construire casa în regim de înălțime (S)+P+1E, cu garaj și împrejmuire**”, str. Intrarea Campiei (Milos Crnjanski nr. 37.C), identificat prin CF 447330, 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 de locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare. Regim de înălțime maxim P+2E. POT maxim 40%. Spații verzi minim conform HCL nr. 62/2012.

Terenul reglementat în suprafață totală de 517 mp, identificat prin CF 447330, este situat în intravilan municipiului Timișoara, în partea de nord-vest a orașului, în cartierul Mehala, parcela cu o formă atipică, cu acces din strada (fundatura) Intrarea Campiei conform CF 447405 top 22516/3 proprietar Primăria Municipiului Timișoara, fiind delimitat: la nord – terenuri proprietate privată, cu destinația locuire; la sud – parțial strada Intrarea Campiei CF 447405 și parcela identificată prin CF 447936 teren liber de construcții; la est – teren proprietate privată, teren cu locuința individuală; la vest – teren proprietate privată, teren cu locuința individuală.

Terenul reglementat este liber de construcții.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu „**Construire casa în regim de înălțime (S)+P+1E, cu garaj și împrejmuire**”, str. Intrarea Campiei (Milos Crnjanski nr. 37.C), Timișoara, se propune construirea unui imobil cu funcțiunea de locuire în regim de înălțime (S)+P+1E cu garaj.

Accesul auto și pietonal pe terenul reglementat se va asigura din str. Intrarea Campiei (Milos Crnjanski nr. 37.C), identificat prin CF 447330, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2021-002459/16.12.2021. Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea tuturor amenajărilor rutiere pe terenul



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

beneficiarului, în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2021-002459/16.12.2021, 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. 11/08.04.2022 sunt următorii:

- Regim de construire: maxim S+P+1E;
- Funcțiune propusă: Cladire de locuit cu garaj în regim de maxim S+P+1E;
- Procent de ocupare al terenului maxim: $POT_{max} = 35 \%$
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: $CUT_{max} = 0,8$;
- H_{max} cornișă = +6,00 m; H_{max} coama = +9,00 m;
- Spații verzi și plantate min. 40 %;
- Retrageri: față de aliniament, limite laterale, limita posterioară – conform plansei nr. U03 „Reglementari urbanistice”, astfel:
 - Retrageri față de aliniament: minim 10.30 m;
 - Retrageri față de limitele: 3,00 m, minim H/2 din înălțimea la cornișă;
 - Retrageri față de limită posterioară: minim 10.00 m;
- **Circulații și accese:** accesele auto și pietonale se vor realiza din strada intrarea Campiei în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2021-002459/16.12.2021 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. 1002/14.12.2021.
- **Servituți:** se vor respecta servituțile trecute în „Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013
- Se vor asigura platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri municipale (acestea vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere), în conformitate cu prevederile art. 4 din O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și de sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare, respectiv a unei zone de spații verzi compacte, pe planșele desenate relevante;
- 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".

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 cheltuiela 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. U05 - „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 in regim de inaltime (S)+P+1E, cu garaj si imprejmuire**”, str. Intrarea Campiei (Milos Crnjanski nr. 37.C), identificat prin CF 447330, Timișoara, se \ 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 in regim de inaltime (S)+P+1E, cu garaj si imprejmuire**”, str. Intrarea Campiei (Milos Crnjanski nr. 37.C), identificat prin CF 447330, Timișoara, având ca beneficiari pe ARDELEAN MIRCEA si ARDELEAN CORINA-MIRELA, întocmit conform proiectului nr. 27/2020, realizat de proiectant S.C. ARHITECTIM S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. – arh. DELIA VIZITIU, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire și în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 11/08.04.2022:

- Regim de construire: maxim (S)+P+1E;
- Funcțiune propusă: cladire de locuit cu garaj în regim de inaltime maxim S+P+1E
- Procent de ocupare al terenului maxim: POTmax = 35 %
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: CUTmax = 0,8;
- Hmax cornișă = +6,00 m; Hmax coama = +9,00 m;
- Spații verzi si plantate min. 40 %;
- - Retrageri: față de aliniament, limite laterale, limita posterioara –conform planșei nr. U03 „Reglementari urbanistice”, astfel:
 - Retrageri față de aliniament: minim 10.30 m;
 - Retrageri față de limitele: 3,00 m, minim H/2 din inaltimea la cornisa;
 - Retrageri față de limită posterioară: minim 10.00 m;
- **Circulații și accese:** accesele auto și pietonale se vor realiza din strada intrarea Campiei în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2021-002459/16.12.2021 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. 1002/14.12.2021.



- **Servituți:** se vor respecta servituțile trecute în „Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013
- Se vor asigura platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor municipale (acestea vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere), în conformitate cu prevederile art. 4 din O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și de sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare, respectiv a unei zone de spații verzi compacte, pe planșele desenate relevante;
- 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".

3. Prezentul Planul Urbanistic de Detaliu „**Construire casa în regim de înălțime (S)+P+1E, cu garaj și împrejmuire**”, str. Intrarea Campiei (Milos Crnjanski nr. 37.C), identificat prin CF 447330, Timișoara, **va avea valabilitate de 2 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în suprafață totală de 517 mp, identificat prin CF 447330, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de nord-vest a orașului, în cartierul Mehala, parcela cu o formă atipică, cu acces din strada (fundatura) Intrarea Campiei, fiind delimitat: la nord – terenuri proprietate privată, cu destinația locuire; la sud – parțial strada Intrarea Campiei CF 447405 și parcela identificată prin CF 447936 teren liber de construcții; la est – teren proprietate privată, teren cu locuință individuală; la vest – teren proprietate privată, teren cu locuință individuală.

Terenul reglementat este liber de construcții.

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. U05 - „Obiective de utilitate publică” și asigurarea tuturor utilităților necesare.

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 cheltuiela inițiatorului.

5. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic de Detaliu „**Construire casa în regim de înălțime (S)+P+1E, cu garaj și împrejmuire**”, str. Intrarea Campiei (Milos Crnjanski nr. 37.C), identificat prin CF 447330, 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 casa în regim de înălțime (S)+P+1E, cu garaj și împrejmuire**”, str. Intrarea Campiei (Milos Crnjanski nr. 37.C), identificat prin CF 447330, Timișoara, elaborat de proiectant S.C. ARHITECTIM S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. – arh. VIZITIU DELIA, proiect nr. 20/2020, la cererea beneficiarilor ARDELEAN MIRCEA și ARDELEAN CORINA-MIRELA, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT ȘEF,
Gabriel ALMAJAN

CONSILIER
Monica MTR/OFAN