



UR2023-002817/12.07.2023

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire casă unifamilială”, str.
Albinelor nr. 86B, CF 448970, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2023-002817/17.07.2023 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire casă unifamilială”, str. Albinelor nr. 86B, CF 448970, Timișoara, prin care se propune construirea unei locuințe individuale cu regim de înălțime maxim (S)+P+1E cu anexe – bazin de înot exterior, construcție anexă la bazinul de înot exterior, cuprinzând sală de relaxare/sport, spațiu ethnic, echipamente, grup sanitar, sauna, barbeque și terasă parțial acoperită, cu regim de înălțime P.

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. UR2023-002817/28.06.2023 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire casă unifamilială”, str. Albinelor nr. 86B, CF 448970, Timișoara;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 232/01.02.2022, prelungit până la 31.01.2024, precum și Notificarea Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 1181/AAA/27.02.2023 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 Sef nr. 23/12.06.2023;

Documentația Plan Urbanistic de Detaliu „Construire casă unifamilială”, str. Albinelor nr. 86B, CF nr. 448970, Timișoara, initiator BODNĂRESCU FLORIN proiectant SC Arhitect Trîmbițaș SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - arh. Georgeta V. Trîmbițaș, pentru categoriile DE., a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna iulie 2022, 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 28.07.2022-16.08.2022 de informare și consultare a populației, s-a înregistrat o sesizare cu nr. UR2022-004338/08.08.2022 cu 4 semantari, prin care se menționează intenția inițiatorului Planului Urbanistic de Detaliu de a utiliza aleea (drumul de ieșire) cu front la str. Albinelor, care are o lățime de 3,03 m și pe care, în cazul obținerii unei Autorizații de Construcție, ar circula utilaje grele și care ar pune în pericol casele învecinate. De asemenea, se menționează faptul că sub această alee se află un canal care are o adâncime de 2,5 m.

La această sesizare, proiectantul SC ARHITECT TRÎMBIȚAȘ SRL a argumentat faptul că aleea la care se face referire, face parte conform CF 448970, a avizului OCPI și a Planului topografic, din parcela deținută de inițiatorul Planului Urbanistic de Detaliu (dl. Bodnărescu Florin), parcela având contur neregulat cu front direct din str. Albinelor, iar conform măsurătorilor topografice, lățimea frontului de vest (spre str. Albinelor) este de 3,25 m iar spre est,



culoarul are lățimea de 3,09 m, fiind posibilă accesibilitatea autoturismelor. Prin această adresă se mai menționează și faptul că pe parcursul execuției lucrărilor vor fi utilizate echipamente și utilaje cu un gabarit compatibil cu lățimea căii de acces și aprovizionarea viitoriului șantier se va face prin descărcarea din mașinile cu tonaj greu și transportul materialelor de construcție cu mijloace corespunzătoare, până la locul de punere în operă. De asemenea, vor fi luate toate măsurile tehnice și legale pentru a proteja casele învecinate pe durata execuției lucrărilor de construcție. Referitor la canalul aflat pe culoarul acces, au fost identificate conform ridicării topografice două cămine de vizitare și se menționează faptul că acest canal a fost executat în regie proprie de foștii proprietari ai terenului în anul 1985, nefiind folosit. Conform avizului tehnic emis de Aquatim, acest canal nu este în evidența operatorului local de canalizare.

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. UR2022-003602, UR2022-03747, UR2022-003967/16.09.2022, 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 PUD - „Construire casă unifamilială” str. Albinelor nr. 86B, 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 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”**, Generat de imobilul situat în județul Timiș, în intravilanul municipiului Timișoara, str. Albinelor nr. 86B, CF nr. 448970, în suprafață de 2.139 mp, initiator Bodnărescu Florin, proiectant SC Arhitect Trîmbițaș SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - arh. Georgeta V. Trîmbițaș, pentru categoriile DE.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu **„Construire casă unifamilială”**, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 186/2003 „Ion Ionescu de la Brad” – zonă de locuințe pentru max 2 familii, subzonă rezidențială cu clădiri P, P+1E, P+2E existentă, POT max 40%. Spații verzi și plantate conform HCL nr. 289/2022.

Terenul reglementat în suprafață totală de 2.139 mp, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de nord-est a orașului, cu acces din domeniu public al Municipiului Timișoara – str. Albinelor CF nr. 440420, fiind delimitat de parcele mobilate cu locuințe individuale și în imediata vecinătate se regăsește punctual și locuire colectivă, având regim de înălțime P, P+M și P+2.

În prezent, pe terenul ce face obiectul PUD nu există construcții.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu **„Construire casă unifamilială”**, str. Albinelor nr. 86B, CF nr. 448970, Timișoara, se propune construirea unei locuințe individuale cu regim de înălțime



maxim (S)+P+1E cu anexe – bazin de înot exterior, construcție anexă la bazinul de înot exterior, cuprinzând sală de relaxare/sport, spațiu ethnic, echipamente, grup sanitar, sauna, barbeque și terasă parțial acoperită, cu regim de înălțime P.

Accesul auto și pietonal pe terenul reglementat se va asigura din strada Albinelor, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2023-000390/02.03.2023. Datorită configurației geometrice a terenului, accesul auto și accesul pietonal se va face printr-un gang cu lățime variabilă (între 3.10 m și 3.30 m) și cu o lungime de 25.60 m – delimitat de împrejurimile existente ale parcelelor de la nord și sud, cu front pe strada Albinelor. Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse exclusiv pe parcela deținută de beneficiar. Necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.; prin documentația de urbanism s-au propus trei locuri de parcare.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. **23/12.06.2023** sunt următorii:

- Regim de construire: maxim **(S)+P+1E**;
- Funcțiune propusă: casă unifamilială cu anexe;
- Procent de ocupare al terenului maxim: $POT_{max} = 35 \%$
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: $CUT_{max} = 0.9$;
- Hmax cornișă casă = **8.00 m**;
- Hmax cornișă anexă = **5.00 m**;
- Spații verzi și plantate min. **50 %**, conf. HCL nr. 289/21.06.2022;

- **Retrageri:** față de aliniament, limite laterale, limita posterioară – conform plansei nr. U03 „Reglementări urbanistice”;

- se vor respecta prevederile HCL 289/ 21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020";
- 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;
- Circulații și servituți: conform „Propunerilor 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;
- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 169/20.03.2023.

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. 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 casă unifamilială**”, str. Albinelor nr. 86B, CF nr. 448970, 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 și aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu „**Construire casă unifamilială**”, str. Albinelor nr. 86B, CF nr. 448970, Timișoara, având ca beneficiar pe Bodnărescu Florin, întocmit conform proiectului nr. 193/2022, elaborat de proiectant SC Arhitect Trîmbițaș SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - arh. Georgeta V. Trîmbițaș, pentru categoriile DE., care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire și în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 23/12.06.2023.

- Regim de construire: maxim **(S)+P+1E**;
- Funcțiune propusă: casă unifamilială cu anexe;
- Procent de ocupare al terenului maxim: $POT_{max} = 35 \%$
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: $CUT_{max} = 0.9$;
- Hmax cornișă casă = **8.00 m**;
- Hmax cornișă anexă = **5.00 m**;
- Spații verzi și plantate min. **50 %**, conf. HCL nr. 289/21.06.2022;
- **Retrageri:** față de aliniament, limite laterale, limita posterioară – conform planșei nr. U03 „Reglementări urbanistice”;
- **Circulații și accese:** accesele auto și pietonale se vor realiza din strada Albinelor, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2023-000390/02.03.2023 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U;



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 969
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 169/20.03.2023.

3. Prezentul Planul Urbanistic de Detaliu „**Construire casă unifamilială**”, str. Albinelor nr. 86B, CF nr. 448970, Timișoara, **va avea valabilitate de 2 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în suprafață totală de 2.139 mp, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de nord-est a orașului, cu acces din domeniu public al Municipiului Timișoara – str. Albinelor CF nr. 440420, fiind delimitat de parcele mobilate cu locuințe individuale și în imediata vecinătate se regăsește punctual și locuire colectivă, având regim de înălțime P, P+M și P+2.

În prezent, pe terenul ce face obiectul PUD nu există 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.

5. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic de Detaliu „**Construire casă unifamilială**”, str. Albinelor nr. 86B, CF nr. 448970, 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. Albinelor nr. 86B, CF nr. 448970, Timișoara, elaborat de proiectant SC Arhitect Trîmbițaș SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - arh. Georgeta V. Trîmbițaș, pentru categoriile DE., proiect nr. 193/2022, la cererea inițiatorului Bodnărescu Florin, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

Șef birou,
Monica Miștă

Arhitect Șef,
Gabriel Almăjan



Consilier,
Bettina Basarabă-Varga

