



UR2017-015917/ 11.10.2017

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu “Construire casă familială cu 2 apartamente”,
str. Apicultorilor nr. 4, Timișoara

Având în vedere **Expunerea de motive nr. SC2017-24567/ 11.10.2017** a Primarului Municipiului Timișoara și **Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu “Construire casă familială cu 2 apartamente”, str. Apicultorilor nr. 4, Timișoara**, prin care se propune construirea unei locuințe pentru maxim două familii în regim de maxim P+1E (conform PUG - regim maxim admis P+2E);

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2017-015917/28.09.2017 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu “Construire casă familială cu 2 apartamente”, str. Apicultorilor nr. 4, Timișoara;

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara și „Conceptul general de dezvoltare urbana (MASTERPLAN) promovată de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;

Ținând cont de **Avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 17/ 21.09.2017, precum și de Adresa Agenției pentru Protecția Mediului cu nr. 3208 din 25.07.2017;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 2936 din 07.07.2016, respectiv prevederile Certificatului de Urbanism nr. 3068 din 11.07.2017;**

*Documentația PUD “Construire casă familială cu 2 apartamente”, str. Apicultorilor nr. 4, Timișoara, beneficiar **ANTAL IOAN GABRIEL**, proiectant **SC DIRC ARCHITECTING SRL**, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna ianuarie 2017, cu ocazia demarării **Etapei 1 - etapa pregătitoare PUD de informare și consultare a publicului**, conform H.C.L. 140/2011 modificat prin H.C.L. 43/2016, etapa finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în data de 02.02.2017, a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2016-018903/ 02.02.2017;*

*Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 183/08.05.2017 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, documentația PUD „**Construire casă familială cu 2 apartamente**”, str. Apicultorilor nr. 4, Timișoara, se încadrează în **Etapa 2 - etapa aprobării PUD (cap. 8.3.2., art. 73 din HCL nr. 140/2011 modificat prin H.C.L. nr. 183/2017)**, 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 familială cu 2 apartamente**”, str. Apicultorilor nr. 4, Timișoara;

Planul Urbanistic de Detaliu “**Construire casă familială cu 2 apartamente**”, str. Apicultorilor nr. 4, Timișoara, este elaborat de proiectantul **SC DIRC ARCHITECTING SRL**, proiect nr. **132/2016**, la cererea beneficiarului **ANTAL IOAN GABRIEL**.

Terenul reglementat în cadrul Planului Urbanistic de Detaliu “**Construire casă familială cu 2 apartamente**”, str. Apicultorilor nr. 4, Timișoara, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud a orașului, în UTR 66, fiind delimitat la nord - strada Apicultorilor, la vest - parcela proprietate privată nr. top 3416/1/2/a/1 cu casă și anexa, la est - parcela proprietate privată nr. top 3416/6 cu casă și anexa, la sud - canal Hc, fiind prin PUG Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 și prelungit prin H.C.L. nr. 131/2017, ca fiind zonă de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare în regim de P – P+2E, POT max = 40%.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu “**Construire casă familială cu 2 apartamente**”, str. Apicultorilor nr. 4, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat **în suprafață totală de 701 mp**, este înscris în **CF 443436 Timisoara, nr. cad. 443436**, teren intravilan situat în str. Apicultorilor nr. 4, Timișoara, proprietari fiind **ANTAL IOAN - GABRIEL** și **ANTAL DANA**, beneficiar **ANTAL IOAN - GABRIEL**, pentru care s-a obținut *acordul coproprietarului imobilului înscris în CF 443436 Timisoara, nr. cad. 443436 - ANTAL DANA, conform Declarației notariale nr. 1112 din data de 18 iulie 2017.*

Terenul reglementat este liber de construcții.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu “**Construire casă familială cu 2 apartamente**”, str. Apicultorilor nr. 4, Timișoara, se propune construirea unei locuințe pentru maxim două familii în regim de maxim P+1E (conform PUG - regim maxim admis P+2E).

Accesul auto și pietonal se va realiza din Apicultorilor (acces existent), conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT 2016-002493/25.08.2016.

Obținerea Autorizației de Construire este conditionată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse **exclusiv** pe parcela detinută de beneficiar, în conformitate cu Anexa 2 din R.L.U. aferenta P.U.G., aprobat prin HCL nr. 157/05.08.2002 și prelungit prin HCL nr. 131/2017.

Indicii urbanistici propuși prin documentație sunt:

- Regim de construire: maxim P+2E;
- Funcțiune propusă: locuință pentru maxim 2 familii în regim de maxim P+1E (conform PUG - regim maxim admis P+2E);
- Înălțime maximă: $H_{\max \text{ coam/atic}} = 8 \text{ m}$;
- Procent de ocupare al terenului maxim: $POT_{\max \text{ propus}} = 22,86\%$ ($POT_{\max \text{ admis}} = 40\%$);
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: $CUT_{\max \text{ propus}} = 0.46$ ($CUT_{\max \text{ admis}} = 1$);



- În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula la suprafața efectivă rămasă în proprietate privată, iar autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;
- Amplasarea construcțiilor: față de limitele laterale ale parcelei se va face la 2,00 m și respectiv la 3,00 m înspre canal, față de limita pe partea cu drumul de acces se va face la 6,00 m, față de limita posterioară se va face la 6,00 m;
- distanța între clădiri măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de orice punct al clădirii învecinată va fi minim înălțimea la cornișă a clădirii.
- Spații verzi interioare propuse: minim 40%;
- 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;
- Accese: accesul auto și pietonal se va realiza din Apicultorilor (acces existent), conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT 2016-002493/25.08.2016;
- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 810/12.09.2016.

La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

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.

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile cerute prin Certificatul de Urbanism, în conformitate cu legislația în vigoare și Ghidul 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.).

Planul Urbanistic de Detaliu “**Construire casă familială cu 2 apartamente**”, str. Apicultorilor nr. 4, Timișoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea o perioadă de valabilitate de 2 ani.

PROPUNEM:

1. Analizarea și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu “**Construire casă familială cu 2 apartamente**”, str. Apicultorilor nr. 4, Timișoara, având ca beneficiar pe **ANTAL IOAN GABRIEL**, întocmit conform proiectului nr. **132/2016**, realizat de **SC DIRC ARCHITECTING SRL**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

2. Se stabilesc condițiile de construire: Regim de înălțime maxim P+1E (conform PUG - regim maxim admis P+2E), $H_{\max \text{ coam/atic}} = 8 \text{ m}$, accesul auto conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT 2016-002493/25.08.2016, realizarea locurilor de parcare exclusiv pe parcela deținută de beneficiar, procentul de ocupare al terenului $POT_{\max \text{ propus}} = 22,86\%$ ($POT_{\max \text{ admis}} = 40\%$), coeficientul de utilizare al terenului $CUT_{\max \text{ propus}} = 0.46$ ($CUT_{\max \text{ admis}} = 1$), spații verzi și plantate minim 40%;



3. Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu “**Construire casă familială cu 2 apartamente**”, str. Apicultorilor nr. 4, Timișoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea perioada de valabilitate de 2 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în suprafață totală de 701 mp, este înscris în CF 443436 Timisoara, nr. cad. 443436, teren intravilan situat în str. Apicultorilor nr. 4, Timișoara, proprietari fiind ANTAL IOAN - GABRIEL și ANTAL DANA, beneficiar ANTAL IOAN - GABRIEL, pentru care s-a obținut acordul coproprietarului imobilului înscris în CF 443436 Timisoara, nr. cad. 443436 - ANTAL DANA, conform Declarației notariale nr. 1112 din data de 18 iulie 2017.

4. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic de Detaliu “**Construire casă familială cu 2 apartamente**”, str. Apicultorilor nr. 4, Timișoara și a Regulamentului Local de Urbanism.

ARHITECT ȘEF
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER
Liliana IOVAN