



ROMÂNIA

JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA

DIRECTIA URBANISM ȘI DEZVOLTARE URBANĂ  
BIROU AVIZARE CONFORMITATI PUG/PUD/PUZ

Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408341  
e-mail: institutiaarhitectuluiisef@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

UR2018-014000/10.09.2018

## RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu “CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, GARAJ, ANEXA , AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN”, Pavel Jumanca, FN, identificat prin CF 437640, nr. cad. 437640, Timișoara**

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2018-014000/10.09.2018 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu “CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, GARAJ, ANEXA, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN”, Pavel Jumanca, FN, identificat prin CF 437640, nr. cad. 437640, Timișoara, prin care se propune construirea unei locuințe în regim de maxim P+1E și o anexa, garaj, amenajare incinta și imprejmuire teren.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2018-014000/22.08.2018, privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu “CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, GARAJ, ANEXA, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN”, Pavel Jumanca, FN, identificat prin CF 437640, nr. cad. 437640, 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. 27/21.06.2018**, precum și de **Adresa Agenției pentru Protecția Mediului cu nr. 4248 din 22.09.2017**;

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 1630 din 14.04.2017**, prelungit până la data de 13.04.2019;

**Documentația PUD “CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, GARAJ, ANEXA, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN”, Pavel Jumanca, FN, identificat prin CF 437640, nr. cad. 437640, Timișoara, beneficiari BERCE GABRIEL MARIAN și BERCE LOREDANA SORINA, proiectant BOT LUCIAN COSMIN – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna februarie 2018, 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. 183/2017, etapa finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în data de 08.03.2017, a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2018-002072/08.03.2018;**

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 LOCUINTA P+1E, GARAJ, ANEXA, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN”, Pavel Jumanca, FN, identificat prin CF 437640, nr. cad. 437640, 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/



ROMÂNIA

JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA

DIRECTIA URBANISM ȘI DEZVOLTARE URBANĂ  
BIROU AVIZARE CONFORMITATI PUG/PUD/PUZ

Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408341  
e-mail: institutiaarhitectuluiisef@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

**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 LOCUINTA P+1E, GARAJ, ANEXA , AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN”, Pavel Jumanca, FN, identificat prin CF 437640, nr. cad. 437640, Timișoara;

Planul Urbanistic de Detaliu “CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, GARAJ, ANEXA , AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN”, Pavel Jumanca, FN, identificat prin CF 437640, nr. cad. 437640, Timișoara, este elaborat de proiectantul BOT LUCIAN COSMIN – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA, proiect nr. 23/2017, la cererea beneficiarilor BERCE GABRIEL MARIAN si BERCE LOREDANA SORINA.

Terenul reglementat în cadrul Planului Urbanistic de Detaliu “CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, GARAJ, ANEXA , AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN”, Pavel Jumanca, FN, identificat prin CF 437640, nr. cad. 437640, Timișoara, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud-vest a orașului, fiind delimitat astfel: la sud-vest, nord-est , si nord-vest - terenuri proprietati private neconstruite, la sud-est - strada Pavel Jumanca si prevazut prin PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 184/2003 preluat de PUG aprobat prin HCL 157/2002 si prelungit prin HCL nr. 131/2017, ca fiind subzona R02-Zona rezidentiala P-P+4E propusa, POT max = 40%.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu “CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, GARAJ, ANEXA , AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN”, Pavel Jumanca, FN, identificat prin CF 437640, nr. cad. 437640, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat în suprafață totală de 428 mp, este înscris în CF 437640 Timisoara, nr cad 437640, teren intravilan situat în str. Pavel Jumanca, Timișoara, proprietari fiind BERCE GABRIEL MARIAN si BERCE LOREDANA SORINA.

Terenul reglementat este liber de construcții.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu “CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, GARAJ, ANEXA , AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN”, Pavel Jumanca, FN, identificat prin CF 437640, nr. cad. 437640, Timișoara, se propune construirea unei locuințe în regim de maxim P+1E, o anexa, si garaj.

Accesul auto și pietonal se va realiza din prelungire strada Pavel Jumanca (din teren pentru drum proprietatea municipiului Timisoara – domeniu public, inscris in CF 437641 nr. cad. 437641), conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT 2017-004096/28.11.2017.

Obținerea Autorizației de Construire este conditionata 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 si prelungit prin HCL nr. 131/2017.

**Indicii urbanistici propuși prin documentație sunt:**

- Regim de construire: **maxim P+1E – pentru locuinta, si P – pentru garaj;**
- Funcțiune propusă: construire locuință în regim de înălțime maxim P+1E ;
- Înălțime maximă: **Hcornisa max = 7 m, Hcoama max = 12.00 m;**



ROMÂNIA

JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA

DIRECTIA URBANISM ȘI DEZVOLTARE URBANĂ  
BIROU AVIZARE CONFORMITATI PUG/PUD/PUZ

Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408341  
e-mail: institutiaarhitectuluiisef@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

- Procent de ocupare al terenului maxim: **POT<sub>max propus</sub> = 40%**
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **CUT<sub>max propus</sub> = 1.2;**
- Spații verzi interioare propuse: **minim 25%**;
- 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;
- Spații verzi interioare propuse: **minim 25%**;
- 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 prelungire strada Pavel Jumanca (din teren pentru drum proprietatea municipiului Timișoara – domeniu public, înscris în CF 437641 nr. cad. 437641), conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT 2017-004096/28.11.2017;**
- Echipare tehnico-edilitară: **pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 686/27.07.2017.**

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 LOCUINTA P+1E, GARAJ, ANEXA , AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN”**, Pavel Jumanca, FN, identificat prin **CF 437640, nr. cad. 437640, 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 LOCUINTA P+1E, GARAJ, ANEXA , AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN”**, Pavel Jumanca, FN, identificat prin **CF 437640, nr. cad. 437640, Timișoara**, având ca beneficiari pe **BERCE GABRIEL MARIAN și BERCE LOREDANA SORINA**, întocmit conform proiectului nr. **23/2017**, realizat de **BOT LUCIAN COSMIN – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

2. Se stabilesc condițiile de construire: maxim P+1E – pentru locuința, și P – pentru garaj, Hcornisa max = 7 m, Hcoama max = 12.00 m, accesul auto și pietonal se va realiza din prelungire strada Pavel Jumanca (din teren pentru drum proprietatea municipiului Timișoara – domeniu public, înscris în CF 437641 nr. cad. 437641), conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2017-004096/28.11.2017, realizarea locurilor de parcare exclusiv pe parcela deținută de beneficiar, procentul



ROMÂNIA

JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA

DIRECTIA URBANISM ȘI DEZVOLTARE URBANĂ  
BIROU AVIZARE CONFORMITATI PUG/PUD/PUZ

Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408341  
e-mail: institutiaarhitectuluiisef@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

de ocupare al terenului POTmax propus = 40%, coeficientul de utilizare al terenului CUTmax propus = 1.2, spații verzi interioare propuse minim 25%;

**3. Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu “CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, GARAJ, ANEXA, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN”, Pavel Jumanca, FN, identificat prin CF 437640, nr. cad. 437640, 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 428 mp, este înscris în CF 437640 Timișoara, nr cad 437640, teren intravilan situat în str. Pavel Jumanca, Timișoara, proprietari fiind **BERCE GABRIEL MARIAN și BERCE LOREDANA SORINA.**

**4. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic de Detaliu “CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, GARAJ, ANEXA , AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN”, Pavel Jumanca, FN, identificat prin CF 437640, nr. cad. 437640, Timișoara, și a Regulamentului Local de Urbanism.**

ARHITECT SEF  
**Emilian Sorin CIURARIU**

SEF BIROU  
**Liliana IOVAN**

CONSILIER  
**Steluta URSU**