



UR2018-016370/ 08.10.2018

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu “Construire locuinta unifamiliala P+2E”, str.
Odobescu nr. 54, Timișoara

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2018-016370/08.10.2018 a **Primarului Municipiului Timișoara și** Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu “**Construire locuinta unifamiliala P+2E**”, str. Odobescu nr. 54, Timișoara, **prin care se propune construirea unei locuințe unifamiliale în regim de maxim P+1E (conform PUG - regim maxim admis P+2E);**

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2018-016370/02.10.2018, privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu “**Construire locuinta unifamiliala P+2E**”, str. Odobescu nr. 54, 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. 03/ 01.02.2018, precum și de Adresa Agenției pentru Protecția Mediului cu nr. 3081 din 18.07.2017;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 4586 din 02.11.2016 prelungit pana la 01.11.2018;**

Documentația PUD “Construire locuinta unifamiliala P+2E”, str. Odobescu nr. 54, Timișoara, beneficiar JICHICI CIPRIAN - CORNELIU și GOIDACI GABRIELA - ROXANA, proiectant SC RD SIGN SRL, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna noiembrie 2017, cu ocazia demarării Etapei 1 - etapa pregătitoare PUD de informare și consultare a publicului, conform H.C.L. 183/2017, etapa finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în data de 11.12.2017, a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2017-018765/11.12.2017;

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 locuinta unifamiliala P+2E”, str. Odobescu nr. 54, 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 locuinta unifamiliala P+2E”, str. Odobescu nr. 54, Timișoara;.



Planul Urbanistic de Detaliu “**Construire locuinta unifamiliala P+2E**”, str. Odobescu nr. 54, Timișoara, este elaborat de proiectantul **SC RD SIGN SRL**, proiect nr. **196/JCH/17**, la cererea beneficiarilor **JICHICI CIPRIAN-CORNELIU** și **GOIDACI GABRIELA-ROXANA**.

Terenul reglementat în cadrul Planului Urbanistic de Detaliu “**Construire locuinta unifamiliala P+2E**”, str. Odobescu nr. 54, Timișoara, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud - vest a orașului, în cartier Elisabetin, în UTR 47, fiind delimitat la nord – est de strada Alexandru Odobescu, la nord - vest - parcela proprietate privată situată în str. Odobescu nr. 50 și nr. 52, la sud - vest - parcela proprietate privată nr. cad. 439086 / nr. top. 12550/1, la sud – est intrare auto cu acces restrictionat (catre gradinita), parcela cu nr. cad. 438416, fiind prevazut prin PUZ aprobat prin HCL 96/1998 preluat de PUG Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 și prelungit prin H.C.L. nr. 131/2017, ca fiind zonă de pentru locuinte și funcțiuni complementare / zona parțial afectată de deschidere unor trame stradale. Regim max. înaltime P+2E. POT max. = 50%.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu “**Construire locuinta unifamiliala P+2E**”, **str. Odobescu nr. 54, 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 762 mp (suprafata masurată 818 mp)**, este înscris în: **CF nr. 433094 Timisoara**, nr. cad. 433094 (CF vechi nr. 134487, nr. top 12549/1/1; 12549/2/1; 12550/2/2) **în suprafata de 341 mp (suprafata masurată 373 mp)**; în **CF nr. 442443 Timisoara**, nr. cad. 442443 **în suprafata de 115 mp (suprafata masurată de 122 mp)** și în **CF nr. 442480 Timisoara**, nr. cad. 442480 **în suprafață de 306 mp (suprafața măsurată de 323 mp)**, teren intravilan situat în str. Odobescu nr. 54, Timișoara, proprietari fiind **JICHICI CIPRIAN-CORNELIU** și **GOIDACI GABRIELA-ROXANA**.

Terenul reglementat este liber de construcții.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu “**Construire locuinta unifamiliala P+2E**”, str. Odobescu nr. 54, Timișoara, se propune construirea unei locuințe unifamiliale în regim de maxim P+2E și anexe în regim P, Hmax = 3 m, conform planșei nr. 02.1A - „Reglementări urbanistice”.

Pentru amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate beneficiarii documentației Plan Urbanistic de Detaliu “**Construire locuinta unifamiliala P+2E**”, str. Odobescu nr. 54, Timișoara, au obținut acordul vecinilor, și anume Declarațiile notariale nr. 1127/26.09.2018, nr. 1119/24.09.2018, nr. 118/24.09.2018, nr. 1082/19.09.2018, nr. 1070/17.09.2018, nr. 2759/19.09.2018, nr. 755/30.08.2018, 790/06.09.2018.

Accesul auto și pietonal se va realiza din str. Alexandru Odobescu, **conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT 2017-002844/31.08.2017, cu condiția ca, terenul aferent obiectivului și care va fi afectat de trama strădală de perspectivă așa cum este propus în planșa nr. 04.1.A - „Proprietatea asupra terenului”**, se va trece, cu titlu gratuit, în proprietatea municipalității (la documentație a fost depusă **Declarația notarială nr. 1145/23.02.2018** a domnului **JICHICI CIPRIAN-CORNELIU** și doamnei **GOIDACI GABRIELA-ROXANA**, proprietari asupra terenului reglementat prin PUD, prin care se obligă să renunțe, la solicitarea Primăriei Municipiului Timișoara sau la data executării drumului propus la suprafața de 25 mp din terenul proprietate, afectată de lărgirea drumului, în favoarea Municipiului Timișoara).



Obținerea Autorizației de Construire este condiționată 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: construire locuință unifamilială în regim de înălțime maxim P+2E ;
- Înălțime maximă: **$H_{max} = 10,5$ m**;
- Procent de ocupare al terenului maxim: **$POT_{max\ propus} = 40\%$**
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **$CUT_{max\ propus} = 1$**
- 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;
- Spații verzi interioare propuse: **minim 35%**;
- 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 strada Alexandru Odobescu (acces existent), conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT 2017-002844/31.08.2017;**
- Echipare tehnico-edilitară: **pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 735/27.07.2017.**

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 locuința unifamilială P+2E**”, str. Odobescu nr. 54, 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 locuința unifamilială P+2E”**, str. Odobescu nr. 54, Timișoara, având ca beneficiari pe **JICHICI CIPRIAN și GOIDACI GABRIELA**, întocmit conform proiectului nr. **196/JCH/17**, realizat de **SC RD SIGN SRL**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.



2. Se stabilesc condițiile de construire: **Regim de înălțime maxim P+2E, $H_{max} = 10,5$ m**, accesul auto și pietonal se va realiza din str. Alexandru Odobescu, **conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT 2017-002844/31.08.2017, cu condiția ca, terenul aferent obiectivului și care va fi afectat de trama stradală de perspectivă așa cum este propus în planșa nr. 04.1.A - „Proprietatea asupra terenului”, se va trece cu titlu gratuit, în proprietatea municipalității** (la documentație a fost depusă **Declarația notarială nr. 1145/23.02.2018** a domnului **JICHICI CIPRIAN-CORNELIU** și doamnei **GOIDACI GABRIELA-ROXANA**, proprietari asupra terenului reglementat prin PUD, prin care se obligă să renunțe, la solicitarea Primăriei Municipiului Timișoara sau la data executării drumului propus la suprafața de 25 mp din terenul proprietate, afectată de lărgirea drumului, în favoarea Municipiului Timișoara);

Pentru amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate beneficiarii documentației Plan Urbanistic de Detaliu **„Construire locuința unifamilială P+2E”**, str. Odobescu nr. 54, Timișoara, au obținut acordul vecinilor, și anume Declarațiile notariale nr. 1127/26.09.2018, nr. 1119/24.09.2018, nr. 118/24.09.2018, nr. 1082/19.09.2018, nr. 1070/17.09.2018, nr. 2759/19.09.2018, nr. 755/30.08.2018, 790/06.09.2018.

3. Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu **„Construire locuința unifamilială P+2E”**, str. Odobescu nr. 54, 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 762 mp (suprafața măsurată 818 mp), este înscris în CF nr. 433094 Timișoara, nr. cad. 433094 (CF vechi nr. 134487, nr. top 12549/1/1; 12549/2/1; 12550/2/2) în suprafața de 341 mp (suprafața măsurată 373 mp), în CF nr. 442443 Timișoara, nr. cad. 442443 în suprafața de 115 mp (suprafața măsurată de 122 mp) și în CF nr. 442480 Timișoara, nr. cad. 442480 în suprafața de 306 mp (suprafața măsurată de 323 mp), teren intravilan situat în str. Odobescu nr. 54, Timișoara, proprietari fiind **JICHICI CIPRIAN-CORNELIU** și **GOIDACI GABRIELA-ROXANA**.

4. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic de Detaliu **„Construire locuința unifamilială P+2E”**, str. Odobescu nr. 54, Timișoara și a Regulamentului Local de Urbanism.

ARHITECT ȘEF
Emilian Sorin CIURARIU

SEF BIROU
Liliana IOVAN

CONSILIER
Sorina POPA