



UR2019-018085/18.11.2019

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
„Construire casă unifamilială”, strada Lidia - Mureș

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2019-018085/18.11.2019 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic de Detaliu „Construire casă unifamilială”, strada Lidia - Mureș, Timișoara**, prin care se propune realizarea unei case unifamiliale în regim de înălțime max. P+1E.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2019-018085/08.11.2019 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire casă unifamilială”, strada Lidia - Mureș, 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. 15/18.06.2019, precum și de Adresa Agenției pentru Protecția Mediului cu nr. 6305/18.12.2018;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2812/12.07.2018, cu termen de valabilitate prelungit până în data de 11.07.2020;

Documentația PUD „Construire casă unifamilială”, strada Lidia - Mureș, Timișoara, beneficiar MOICA ANDRADA, cu acordul coproprietarului terenului Moica Ioan-Călin exprimat prin Declarația Notarială cu Incheierea de autentificare nr. 1507/01.11.2019, proiectant S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu data de 28.01.019, 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 Timisoara în perioada 28.01.2019 – 16.02.2019, a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2018-0020831/22.02.2019;

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 unifamilială”, strada Lidia - Mureș, Timișoara, se încadrează în Etapa 2 - etapa aprobării PUD Etapa 2 - etapa aprobarii 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 unifamilială”, strada Lidia - Mureș, Timișoara;

Planul Urbanistic de Detaliu „Construire casă unifamilială”, strada Lidia - Mureș, Timișoara este elaborat de proiectantul S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L, proiect nr. 15/2018, la cererea beneficiarului MOICA ANDRADA, cu acordul coproprietarului terenului Moica Ioan-Călin exprimat prin Declarația Notarială cu Incheierea de autentificare nr. 1507/01.11.2019.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic de Detaliu „Construire casă unifamilială”, strada Lidia - Mureș, Timișoara, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în sudul orașului, într-un cvartal situat între străzile Mureș și Mareșal Constantin Prezan, cu acces din strada Nicolae Ivan, delimitat de



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

proprietăți private.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 91/1998 „Zona Lidia-Muzicescu-Martirilor-Urseni” - zonă de locuințe individuale/colective și funcțiuni complementare. Regim de înălțime maxim P+2E. POT maxim 40%. Spații verzi conform HCL nr. 62/2012.

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

Teren reglementat în suprafață totală de 554 mp, este înscris în CF. 439051, nr. top. 439051, teren intravilan, situat în str. Lidia - Mureș, Timișoara, proprietar MOICA ANDRADA și MOICA IOAN CALIN.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu „Construire casă unifamilială”, strada Lidia - Mureș, Timișoara, se propune construirea unei case unifamiliale P+1E.

Accesul auto și pietonal se va realiza din domeniul public, conform Avizului Favorabil al Comisiei de Circulație nr. DT 2019-002878/28.02.2019, din strada Nicolae Ivan, și pe parcelele cu: nr. cad. 438534 trecută în domeniul public cu destinația drum prin HCL 75/12.03.2019, nr. cad. 439046 trecută în domeniul public cu destinația drum prin HCL 44/13.02.2015, nr. cad. 439052 trecută în domeniul public cu destinația drum prin HCL 45/13.02.2015.

Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse **exclusiv** pe parcela deținută de beneficiar, în conformitate cu propuse în conformitate cu Anexa 5 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996 și în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. DT 2019-002878/28.02.2019.

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin **Avizul pentru rețele existente nr. 163/05.03.2019.**

Prevederile Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.):

- Funcțiune propusă: **construirea unei locuințe unifamiliale;**
- Regim de construire: **maxim P+1E;**
- Înălțime maximă: **H max cornișă = 6 m, H max construcție = 9,00 m;**
- Procent de ocupare al terenului maxim: **POT_{max} = 35%**
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **CUT_{max} = 0,9;**
- Retrageri – conform planșei de reglementări urbanistice A-03

Pentru construirea pe limita de proprietate cu terenul înscris în CF 439050, nr. cad. 439050, s-a obținut acordul proprietarului terenului prin Declarația cu Incheierea de autentificare nr. 337/12.03.2019.

Spații verzi propuse în documentație minim 47,3%, cu respectarea prevederilor HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde";

Suprafața de zone verzi va fi amenajată și întreținută.

- 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;

- **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 drumul de acces dinspre strada Nicolae Ivan conform Avizului Favorabil al Comisiei de Circulație nr. DT 2019-002878/28.02.2019;



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408341
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. 163/05.03.2019.

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, după reglementarea situației juridice din CF cu privire la servituți.

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 unifamilială”, strada Lidia - Mureș, Timișoara, va avea o perioadă de valabilitate de 2 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire casă unifamilială”, strada Lidia - Mureș, Timișoara, identificat prin CF. 439051, nr. top. 439051, teren intravilan, beneficiar MOICA ANDRADA, cu acordul coproprietarului terenului Moica Ioan-Călin exprimat prin Declarația Notarială cu Incheierea de autentificare nr. 1507/01.11.2019, elaborat de proiectantul S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L. proiect nr. 15/2018 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

2. Se stabilesc condițiile de construire:

- Funcțiune propusă: construirea unei locuințe unifamiliale;
- Regim de construire: maxim P+1E;
- Înălțime maximă: $H_{\text{max}} \text{ cornișă} = 6 \text{ m}$, $H_{\text{max}} \text{ construcție} = 9,00 \text{ m}$;
- Procent de ocupare al terenului maxim: $POT_{\text{max}} = 35\%$
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: $CUT_{\text{max}} = 0,9$;
- Retrageri – conform planșei de reglementări urbanistice A-03

Pentru construirea pe limita de proprietate cu terenul înscris în CF 439050, nr. cad. 439050, s-a obținut acordul proprietarului terenului prin Declarația cu Incheierea de autentificare nr. 337/12.03.2019.

Spații verzi propuse în documentație minim 47,3%, cu respectarea prevederilor HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde";

Suprafața de zone verzi va fi amenajată și întreținută.

- 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;

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;

Circulații și accese: Accesul auto și pietonal se va realiza din domeniul public, conform Avizului Favorabil al Comisiei de Circulație nr. DT 2019-002878/28.02.2019, din strada Nicolae Ivan, și pe parcelele cu: nr. cad. 438534 trecută în domeniul public cu destinația drum prin HCL 75/12.03.2019, nr. cad 439046 trecută în domeniul public cu destinația drum prin HCL 44/13.02.2015, nr. cad. 439052 trecută în domeniul public cu destinația drum prin HCL 45/13.02.2015;



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408341
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. 163/05.03.2019.

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.

3. Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu „Construire casă unifamilială”, strada Lidia - Mureș, Timișoara, va avea perioada de valabilitate de 2 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în suprafață totală de 554 mp, este înscris în CF. 439051, nr. top. 439051, teren intravilan, situat în str. Lidia - Mureș, Timișoara, proprietar MOICA ANDRADA și MOICA IOAN CALIN.

4. Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare necesare funcționării propuse **exclusiv** pe parcela deținută de beneficiar, în conformitate cu propuse în conformitate cu Anexa 5 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996 și în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. DT 2019-002878/28.02.2019. Amenajările rutiere și dotările tehnico-edilitare necesare, se vor efectua pe cheltuiala beneficiarului.

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 163/05.03.2019.

5. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic de Detaliu „Construire casă unifamilială”, strada Lidia - Mureș, Timișoara identificat prin CF. 439051, nr. top. 439051.

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”, strada Lidia - Mureș, Timișoara identificat prin CF. 439051, nr. top. 439051, elaborat de proiectantul S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L. proiect nr. 15/2018 la cererea beneficiarului MOICA ANDRADA, cu acordul coproprietarului terenului Moica Ioan-Călin exprimat prin Declarația Notarială cu Incheierea de autentificare nr. 1507/01.11.2019

ARHITECT ȘEF
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER
Sorina POPA