



UR2019-019099/04.12.2019

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu**  
**„Construire locuință cu anexă, garaj dublu si împrejmuire”, strada Frederich Chopin nr. 2A, Timișoara**

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire locuință cu anexă, garaj dublu si împrejmuire”, strada Frederich Chopin nr. 2A, Timișoara, prin care se propune realizarea unei locuințe individuale în regim de înălțime maxim P+1E cu anexă (casă de oaspeți), garaj dublu, carport, amenajare incintă, împrejmuire, rețele de utilități în incintă, organizare de șantier și racordarea la utilități.

**Facem următoarele precizări:**

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2019-019099/29.11.2019 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire locuință cu anexă, garaj dublu si împrejmuire”, strada Frederich Chopin nr. 2A, 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. 26/12.09.2019, precum și de Adresa Agenției pentru Protecția Mediului cu nr. 2593/18.06.2018;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 861/26.02.2018, cu termen de valabilitate prelungit până în data de 25.02.2020;

***Documentația PUD „Construire locuință cu anexă, garaj dublu si împrejmuire”, strada Frederich Chopin nr. 2A, Timișoara, beneficiari Dănilă Marian-Iuliu și Dănilă Gyongyike, , proiectant SC ARHITEKT STUDIO A SRL a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu data de 02.05.2018 , 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 perioada 02.05.2018 – 21.05.2018, a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2018-006089/26.03.2018.***

*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 locuință cu anexă, garaj dublu si împrejmuire”, strada Frederich Chopin nr. 2A, Timișoara, se încadrează în Etapa 2 - etapa aprobării PUD 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 locuință cu anexă, garaj dublu si împrejmuire”, strada Frederich Chopin nr. 2A, Timișoara.**

Planul Urbanistic de Detaliu „Construire locuință cu anexă, garaj dublu si împrejmuire”, strada Frederich Chopin nr. 2A, Timișoara. este elaborat de proiectantul SC ARHITEKT STUDIO A SRL, proiect nr. 19/03/2017, la cererea beneficiarilor Dănilă Marian-Iuliu și Dănilă Gyongyike



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

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic de Detaliu „Construire locuință cu anexă, garaj dublu și împrejmuire”, strada Frederich Chopin nr. 2A, Timișoara este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de est a orașului, cu acces din strada Frederich Chopin, la nord-est, și din strada Iosif Vulcan, la sud-vest, fiind delimitat de cele două stăzi și de proprietăți private, în rest.

Conform PUZ aprobat cu HCL 27/2010 – Malurile Canalului Bega - Zonă propusă de locuire, în regim de înălțime P+2E+M sau P+2E+Er cu Hmax cornișă = 10m, POT max= 40%, spații verzi min 25%, cu respectarea HCL nr. 62/2012

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu „Construire locuință cu anexă, garaj dublu și împrejmuire”, strada Frederich Chopin nr. 2A, 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 1787 mp, este înscris în CF nr. 434608, top 434608, (nr. CF vechi 139139, nr. topografic 6087/2, 6089/1/1/2, 6089/1/1/3) teren intravilan, cu acces la strada Frederich Chopin și strada Iosif Vulcan, proprietari Dănilă Marian-Iuliu și Dănilă Gyongyike.**

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu „Construire locuință cu anexă, garaj dublu și împrejmuire”, strada Frederich Chopin nr. 2A, Timișoara se propune realizarea unei locuințe individuale în regim de înălțime maxim P+1E cu anexă (casă de oaspeți), garaj dublu, carport, amenajare incintă, împrejmuire, rețele de utilități în incintă, organizare de șantier și racordarea la utilități.

Accesul auto și pietonal se va realiza din domeniul public, conform Avizului Favorabil al Comisiei de Circulație nr. DT2018-003956/19.07.2018, din străzile Frederich Chopin și strada Iosif Vulcan.

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. DT2018-003956/19.07.2018.

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin **Avizul pentru rețele existente nr. 1007/21.11.2019.**

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

-Funcțiune propusă: **construirea unei locuințe unifamiliale**, cu anexă (casă de oaspeți), garaj dublu, carport;

- Regim de construire: **maxim P+1E**;

- Înălțime maximă: **H max cornișă = 10 m**;

- Procent de ocupare al terenului maxim: **POT<sub>max</sub> = 40%**

- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **CUT<sub>max</sub> = 0,8**;

- Retrageri – conform planșei de mobilare A 05

**Spații verzi propuse în documentație minim 40%, 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 domeniul public, conform Avizului Favorabil al Comisiei de Circulație nr. DT2018-003956/19.07.2018, din străzile Frederich Chopin și strada Iosif Vulcan.



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. 1007/21.11.2019.

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.

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 locuință cu anexă, garaj dublu și împrejmuire”, strada Frederich Chopin nr. 2A, 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 locuință cu anexă, garaj dublu și împrejmuire”, strada Frederich Chopin nr. 2A, Timișoara. beneficiari Dănilă Marian-Iuliu și Dănilă Gyongyike, elaborat de proiectantul SC ARHITEKT STUDIO A SRL, proiect nr. 19/03/2017, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.**

2. **Se stabilesc condițiile de construire:**

- Funcțiune propusă: **construirea unei locuințe unifamiliale**, cu anexă (casă de oaspeți), garaj dublu, carport;

- Regim de construire: **maxim P+1E**;

- Înălțime maximă: **H max cornișă = 10 m**;

- Procent de ocupare al terenului maxim: **POT<sub>max</sub> = 40%**

- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **CUT<sub>max</sub> = 0,8**;

- Retrageri – conform planșei de mobilare A 05

**Spații verzi propuse în documentație minim 40%, 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 domeniul public, conform Avizului Favorabil al Comisiei de Circulație nr. DT2018-003956/19.07.2018, din străzile Frederich Chopin și strada Iosif Vulcan.

- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 1007/21.11.2019.

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 locuință cu anexă, garaj dublu și împrejmuire”, strada Frederich Chopin nr. 2A, Timișoara, va avea o perioadă de valabilitate de 2 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.**



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

Terenul reglementat în suprafață totală de 1787 mp, este înscris în CF nr. 434608, top 434608, (nr. CF vechi 139139, nr. topografic 6087/2, 6089/1/1/2, 6089/1/1/3) teren intravilan, cu acces la strada Frederich Chopin și strada Iosif Vulcan, proprietari Dănilă Marian-Iuliu și Dănilă Gyongyike.

4. 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. DT2018-003956/19.07.2018. 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 acestora, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 1007/21.11.2019.

5. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic de Detaliu „Construire locuință cu anexă, garaj dublu și împrejmuire”, strada Frederich Chopin nr. 2A, Timișoara identificat prin CF nr. 434608, top 434608, (nr. CF vechi 139139, nr. topografic 6087/2, 6089/1/1/2, 6089/1/1/3).

**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 locuință cu anexă, garaj dublu și împrejmuire”, strada Frederich Chopin nr. 2A, Timișoara identificat prin CF nr. 434608, top 434608, (nr. CF vechi 139139, nr. topografic 6087/2, 6089/1/1/2, 6089/1/1/3), elaborat de proiectantul SC ARHITEKT STUDIO A SRL, proiect nr. 19/03/2017 la cererea beneficiarilor Dănilă Marian-Iuliu și Dănilă Gyongyike, pentru a fi supus analizării și dezbaterii în plenul consiliului local.**

ARHITECT ȘEF  
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER  
Sorina POPA