



Nr. UR2022-002654/18.05.2022, compl. cu UR2022-003301/16.06.2022

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire locuința unifamilială și anexa gospodăreasca”, str. Gradinarilor, nr. 34, Timisoara, CF 4417016

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2022-002654 din 18.05.2022 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire locuința unifamilială și anexa gospodăreasca”, str. Gradinarilor, nr. 34, Timisoara, CF 417016, prin care se propune realizarea unei locuințe unifamiliale și a unei anexe gospodărești.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara și strategia de dezvoltare și renovare urbană promovată de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara; Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2022-002654 din 18.05.2022, privind aprobarea Planului Urbanistic De Detaliu „Construire locuința unifamilială și anexa gospodăreasca”, str. Gradinarilor, nr. 34, Timisoara, CF 417016;

Având în vedere prevederile articolului 14 (Cap II Domeniul economic) din Decret nr. 195/16.03.2020 privind instituirea stării de urgență pe teritoriul României: „Se menține valabilitatea documentelor eliberate de autoritățile publice care expiră pe perioada stării de urgență”, respectiv prevederile articolului 4 din Legea nr. 55/15.05.2020 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19: „(5) Valabilitatea documentelor eliberate de instituțiile și autoritățile publice, precum și de entitățile private autorizate conform legii se menține pe toată perioada stării de alertă, precum și pentru o perioadă de 90 de zile de la încetarea acestei stări”, respectiv prevederile H.G. nr. 531 din 10.05.2021, H.G. nr. 550/14.05.2021, H.G. nr. 580/27.05.2021, H.G. nr. 615/03.06.2021, H.G. nr. 678/24.06.2021, H.G. nr. 795/28.07.2021, H.G. nr. 990/17.09.2021, H.G. nr. 1015/23.09.2021, H.G. nr. 1183/08.11.2021, H.G. nr. 1242/08.12.2021, H.G. nr. 34/06.01.2022, HG 171/4.02.2020 privind prelungirea stării de alertă pe teritoriul României, precum și stabilirea măsurilor care se aplică pe durata acestora pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19.

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 253 din 08.02.2021, pe toată perioada stării de alertă instituită pe teritoriul României, valabilitatea menținându-se și pentru o perioadă de 90 zile de la încetarea stării de alertă, respectiv prevederile Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 3248/02.06.2021, prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu.

Ținând cont de Avizul Arhitectului Șef nr. 08/14.03.2022;

Documentația Plan Urbanistic De Detaliu „Construire locuința unifamilială și anexa gospodăreasca”, str. Gradinarilor, nr. 34, Timisoara, CF 417016, initiatori: ROGOVEANU ROBERT și soția ROGOVEANU BIANCA, în calitate de coproprietar, proiectant S.C. URBAN CONTROL TM S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. urbanist Laura Eugenia Marculescu, pentru categoria: D.E, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 28.06.2021, cu ocazia demarării Etapei 1 – etapa pregătitoare PUD, de informare și consultare a publicului, conform H.C.L. nr. 140/2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/04.06.2020. Documentația disponibilă la biroul Avizare Conformități PUG/PUZ/PUD, nu a fost consultată de nici o persoană. În perioada 28.06.2021 - 17.07.2021 de informare și consultare a populației nu au fost trimise sugestii și/sau obiecții din partea publicului cu privire la această investiție.

Etapa 1 – etapa pregătitoare PUD, de informare și consultare a publicului, conform H.C.L. nr. 140/2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/2020, a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei



Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR 2021-004313/22.07.2021 și se poate începe circuitul legal de avizare.

Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 140/2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/2020 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului documentația Planul Urbanistic De Detaliu „Construire locuința unifamilială și anexa gospodărească”, str. Grădinarilor, nr. 34, Timișoara, CF 417016, se încadrează în Etapa 2 – etapa aprobării PUD (cap. 8.3.2., art 79 din H.C.L. nr. 140/2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/2020), 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 locuința unifamilială și anexa gospodărească”, str. Grădinarilor, nr. 34, Timișoara, CF 417016.

Planul Urbanistic De Detaliu „Construire locuința unifamilială și anexa gospodărească”, str. Grădinarilor, nr. 34, Timișoara, CF 417016, este elaborat de proiectant S.C. URBAN CONTROL TM S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh.urbanist *Laura Eugenia Marculescu*, pentru categoria: D,E, proiect nr. 58/2020, la cererea inițiatorilor: *ROGOVEANU ROBERT și soția ROGOVEANU BIANCA*, în calitate de coproprietari.

Prin prezentul Plan Urbanistic De Detaliu „Construire locuința unifamilială și anexa gospodărească”, str. Grădinarilor, nr. 34, Timișoara, CF 417016, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35 din 2002 preluat de PUG aprobat prin H.C.L. nr. 157 din 2002 prelungit prin H.C.L. nr. 619 din 2018 - "Plopi Sud" - Zona propusă unități agricole/locuire cu regim de înălțime P,P+1 și P+2. Hmax=P+2E. POT conform Anexei 2 a RGU.

Terenul reglementat în suprafața totală de S=2.877 mp, situat în Timișoara str. Grădinarilor, nr. 34, înscris în extrasul de carte funciara CF nr. 417016 Timișoara, parcela cu nr.cad. 417016, are ca proprietari pe *ROGOVEANU ROBERT și soția ROGOVEANU BIANCA* și pe *SCUTARIU NECULAIE și soția SCUTARIU MARIOARA*, iar conform partajului de folosință (cu Încheiere de Autentificare nr. 575 din 27.04.2018), lotul 2, ce cuprinde suprafața de 1500 mp și conform Declarației notariale nr. 759/28.06.2022, este folosit de proprietarii *ROGOVEANU ROBERT și soția ROGOVEANU BIANCA* și e delimitat: nord: strada Grădinarilor, sud și vest: parcela aflată în proprietatea Statului Roman; est: parcela aflată în proprietate privată.

Pe terenul reglementat există construită o casă în regim de înălțime parter, având suprafața de 138 mp care va fi menținută pe lotul 1.

Prin Planul Urbanistic De Detaliu „Construire locuința unifamilială și anexa gospodărească”, str. Grădinarilor, nr. 34, Timișoara, CF 417016, se propune realizarea unei locuințe unifamiliale și a unei anexe gospodărești.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 08/14.03.2022, sunt următorii:

LOCUINȚA UNIFAMILIALĂ ȘI ANEXA GOSPODĂREASCĂ:

- funcțiunea propusă: locuire individuală;
- Hmax: 9,50 m ;
- Regim de înălțime: maxim P+M;
- POT max = 30 %
- CUT max = 0,5;
- Spațiu verde min 20% pe parcelă;
- Retrageri față de aliniament: min 2.00 m (față de limita nordică a lotului 2 aflat în folosință de *ROGOVEANU ROBERT și soția ROGOVEANU BIANCA*, în calitate de coproprietari conform partajului de folosință (cu Încheiere de Autentificare nr. 575 din 27.04.2018) ;



- Retragere limite laterale: min. 3.00 m (stanga), min. 2.00 m (dreapta);
- Retragere limita posterioara: min. 51.30 m;
 - Se vor respecta prevederile HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde"
 - Se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării alinimentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;
 - 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: strada Gradinarilor, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2021-000732/22.04.2021 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.
 - Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acestor respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 755/21.09.2021.

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.

Autorizația de construire se va emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției.

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al M.L.P.A.T. (M.T.C.T.).

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, în conformitate cu art. 38, alin. 1[^]1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Planul Urbanistic De Detaliu „Construire locuința unifamilială și anexa gospodăreasca”, str. Gradinarilor, nr. 34, Timișoara, CF 417016, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planul Urbanistic De Detaliu „Construire locuința unifamilială și anexa gospodăreasca”, str. Gradinarilor, nr. 34, Timișoara, CF 417016, având ca inițiatori pe ROGOVEANU ROBERT și soția ROGOVEANU BIANCA, în calitate de coproprietar, realizat de proiectantul S.C. URBAN CONTROL TM S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh.urbanist *Laura Eugenia Marculescu pentru categoria : D,E*, proiect nr. 58/2020, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 08/14.03.2022:

LOCUINȚA UNIFAMILIALĂ ȘI ANEXA GOSPODĂREASCA:

- funcțiunea propusă: locuire individuală;
- Hmax: 9,50 m ;
- Regim de înălțime: maxim P+M;
- POT max = 30 %
- CUT max = 0,5;
- Spațiu verde min 20% pe parcellă;



- Retrageră fata de aliniament: min 2.00 m (fata de limita nordica a lotului 2 aflat in folosinta de *ROGOVEANU ROBERT si sotia ROGOVEANU BIANCA, in calitate de coproprietar* conform partajului de folosinta (cu Incheiere de Autentificare nr. 575 din 27.04.2018) ;
 - Retrageră limite laterale: min. 3.00 m (stanga), min. 2.00 m (dreapta);
 - Retrageră limita posterioara: min. 51.30 m;
 - Circulații și accese: strada Gradinarilor, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2021-000732/22.04.2021 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.
 - Echipare tehnico-edilitară: pentru investitia propusa se vor asigura toate utilitatile necesare functionarii acesteiam respectandu-se conditiile impuse prin Avizul pentru retele existente nr. 755/21.09.2021.
3. Prezentul Planul Urbanistic De Detaliu „**Construire locuinta unifamiliala și anexa gospodareasca**”, str. Gradinarilor, nr. 34, Timisoara, CF 417016, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Imobilul reglementat în in cadrul documentației , în suprafata totala de S=2.877 mp, situat în Timișoara str. Gradinarilor, nr. 34, înscris în extrasul de carte funciara CF nr.417016 Timisoara, parcela cu nr.cad. 417016, este situat în intravilanul municipiului Timisoara, si au ca proprietari pe *ROGOVEANU ROBERT si sotia ROGOVEANU BIANCA si pe SCUTARIU NECULAIE si sotia SCUTARIU MARIOARA*, iar conform partajului de folosinta (cu Incheiere de Autentificare nr. 575 din 27.04.2018), lotul 2, ce cuprinde suprafata de 1500 mp, este folosit de proprietarii *ROGOVEANU ROBERT si sotia ROGOVEANU BIANCA, in calitate de coproprietar*.

4. 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.

Autorizația de construire se va emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public si asigurarea tuturor utilităților necesare investiției .

5. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic De Detaliu „**Construire locuinta unifamiliala și anexa gospodareasca**”, str. Gradinarilor, nr. 34, Timisoara, CF 417016.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, lasam la aprecierea Consiliului Local al municipiului Timișoara, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic De Detaliu „**Construire locuinta unifamiliala și anexa gospodareasca**”, str. Gradinarilor, nr. 34, Timisoara, CF 417016, elaborat de proiectantul S.C. URBAN CONTROL TM S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh.urbanist *Laura Eugenia Marculescu pentru categoria : D.E* , proiect nr. 58/2020, la cererea initiatorilor: *ROGOVEANU ROBERT si sotia ROGOVEANU BIANCA, in calitate de coproprietar*, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT ȘEF,
Gabriel ALMAJAN

CONSILIER
Monica Mitrofan