



Nr. UR2023-001553/ 04.04.2023

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire locuință în regim parter, garaj regim P, gard împrejmuire”, str. Grădinii nr. 56/B, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2023-001553/29.03.2023 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „**Construire locuință în regim parter, garaj regim P, gard împrejmuire**”, str. Grădinii nr. 56/B, Timișoara, prin care se propune construirea unei case unifamiliale în regim de înălțime P, a unui garaj în regim de înălțime P și a gardului de împrejmuire..

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 inițiatorilor CIRICI NEBOIȘA și ATANAȚCU ALINA înregistrată cu nr. UR2023-001553//29.03.2023 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „**Construire locuință în regim parter, garaj regim P, gard împrejmuire**”, str. Grădinii nr. 56/B, Timișoara;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 401/16.02.2022, precum și Notificarea Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 3392/20.06.2022 prin care anunță că planul nu necesită derularea procedurii de reglementare privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

Tinând cont de Avizul Arhitectului Sef nr. 10/07.03.2023;

Documentația Plan Urbanistic de Detaliu „Construire locuință în regim parter, garaj regim P, gard împrejmuire”, str. Grădinii nr. 56/B, Timișoara, inițiatori CIRICI NEBOIȘA și ATANAȚCU ALINA, proiectant SC 903 STUDIOARH SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - arh. diplomat Lucian N. Stancu, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna septembrie 2022, 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. 218/2020; în perioada 29.09.2022 – 18.10.2022, de informare și consultare a populației nu au fost transmise sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la aceasta 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. UR2022-005072/19.10.2022, și se poate începe circuitul legal de avizare.

Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 140/19.04.2011, 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 Plan Urbanistic de Detaliu „Construire locuință în regim parter, garaj regim P, gard împrejmuire”, str. Grădinii nr. 56/B, Timișoara, se încadrează în Etapa 2 - etapa aprobării PUD (cap. 8.3.2., art. 79 din HCL nr. 140/2011, respectiv HCL nr.218/2020), implicarea și consultarea publicului în aceasta etapa, se va



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

face in baza Dispozitiei Primarului nr. 92/ 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 analizarea documentației Plan Urbanistic de Detaliu „Construire locuință în regim parter, garaj regim P, gard împrejmuire”, str. Grădinii nr. 56/B, Timișoara.

Planul Urbanistic de Detaliu „**Construire locuință în regim parter, garaj regim P, gard împrejmuire**”, str. Grădinii nr. 56/B, Timișoara, este elaborat de proiectant SC 903 STUDIOARH SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - arh. diplomat Lucian N. Stancu, proiect nr. 190/2022, la cererea inițiatorilor CIRICI NEBOIȘA și ATANAȚCU ALINA.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu „**Construire locuință în regim parter, garaj regim P, gard împrejmuire**”, str. Grădinii nr. 56/B, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Conform Planului Urbanistic Zonal "Vasia Vasilescu (Paul Constantinescu) - Lacului" Timișoara aprobat prin HCL nr. 184/2003, terenul reglementat face parte din Subzona R02 - Zona rezidențială P - P+4 propusă după elaborare PUZ/PUD.

Terenul reglementat în suprafață totală de 679 mp (suprafața măsurată de 695 mp), este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud - vest a orașului, cu acces din domeniu public al Municipiului Timișoara cu destinația de teren pentru drum, conform H.C.L. nr. 44/21.02.2017 (continuare strada Pavel Jumanca), fiind delimitat: la nord de continuarea străzii Pavel Jumanca – domeniu public conform H.C.L. nr. 44/21.02.2017, la est de teren proprietate privată, liber de construcții și drum neamenajat înscris în CF nr. 413990, la sud – teren proprietate privată cu locuințe în regim de P+M și P+1E+M, la vest de teren proprietate privată, liber de construcții.

În prezent, terenul reglementat este liber de construcții.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu „**Construire locuință în regim parter, garaj regim P, gard împrejmuire**”, str. Grădinii nr. 56/B, Timișoara, se propune construirea unei case unifamiliale în regim de înălțime P, a unui garaj în regim de înălțime P și a gardului de împrejmuire.

Accesul auto și pietonal pe terenul reglementat se va asigura din continuarea străzii Pavel Jumanca – domeniu public conform H.C.L. nr. 44/21.02.2017, respectiv „(...) toate amenajările rutiere, precum și dotările tehnico – edilitare, necesare pentru deservirea obiectivului se vor efectua pe cheltuiala beneficiarului”, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2022-002817/24.11.2022, modificat (datorită schimbării adresei poștale) prin avizul Comisiei de Circulație nr DT2023-000502/16.03.2023. Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse exclusiv pe parcela deținută de beneficiar, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-002817/24.11.2022 modificat (datorită schimbării adresei poștale) prin avizul Comisiei de Circulație nr DT2023-000502/16.03.2023, necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U..



Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu **Avizului Arhitectului Șef cu nr. 10/07.03.2023**, sunt următorii:

- **Regim de construire: maxim P;**
- **$H_{\max}$ cornișă = 3,45 m; $H_{\max}$ coama = 5,80 m (pentru casă);**
- **$H_{\max}$ = 3,00 m (pentru garaj);**
- Funcțiune propusă: zonă de locuințe pentru două familii, în regim de maxim P;
- Procent de ocupare al terenului maxim: **$POT_{\max} = 35 \%$**
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **$CUT_{\max} = 0,35$;**
- Spații verzi și plantate min. 50 %;
- Retrageri: față de aliniament, limite laterale, limita posterioară – **conform plansei nr. 190 A03 „Reglementări urbanistice”**, astfel:
 - Retrageri pentru construcția principală:
 - Retrageri față de aliniament: 3.00 m;
 - Retrageri față de limită posterioară: 13,30 m;
 - Retrageri față de limita laterală stânga: 2,00 m;
 - Retrageri față de limita laterală dreapta: 3,45 m
 - Retrageri pentru construcția secundară (garaj):
 - Retrageri față de aliniament: 29.35 m;
 - Retrageri față de limită posterioară: 0,00 m;
 - Retrageri față de limita laterală stânga: 12,70 m;
 - Retrageri față de limita laterală dreapta: 0,00 m
- se vor respecta prevederile HCL nr. 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020";
- se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;
- 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: accesele auto și pietonale se vor realiza din continuarea străzii Pavel Jumanca – domeniu public conform H.C.L. nr. 44/21.02.2017, respectiv „toate amenajările rutiere, precum și dotările tehnico – edilitare, necesare pentru deservirea obiectivului se vor efectua pe cheltuiala beneficiarului”, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2022-002817/24.11.2022 modificat (datorită schimbării adresei poștale) prin avizul Comisiei de Circulație nr DT2023-000502/16.03.2023 și planșele 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 acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 624/09.09.2022.



La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice precum și ale altor instituții avizatoare, 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 accesului din domeniul public conform planșei nr. 190 A05 - „Obiective utilitate publică”, și anume din continuarea străzii Pavel Jumanca – domeniu public conform H.C.L. nr. 44/21.02.2017, respectiv „(...) toate amenajările rutiere, precum și dotările tehnico – edilitare, necesare pentru deservirea obiectivului se vor efectua pe cheltuiala beneficiarului”, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2022-002817/24.11.2022, modificat (datorită schimbării adresei poștale) prin avizul Comisiei de Circulație nr DT2023-000502/16.03.2023 și asigurarea tuturor utilităților necesare.

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului 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.).

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 locuință în regim parter, garaj regim P, gard împrejmuire**”, str. Grădinii nr. 56/B, Timișoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și **va avea valabilitate de 2 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu „**Construire locuință în regim parter, garaj regim P, gard împrejmuire**”, str. Grădinii nr. 56/B, Timișoara, având ca locuință în regim parter, garaj regim P, gard împrejmuire”, str. Grădinii nr. 56/B, Timișoara, inițiatori CIRICI NEBOIȘA și ATANAȚCU ALINA, proiectant SC 903 STUDIOARH SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - arh. diplomat Lucian N. Stancu, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire și în conformitate cu **Avizului Arhitectului Șef cu nr. 10/07.03.2023**, sunt următorii:

- **Regim de construire: maxim P;**
- **H_{max} cornișă = 3,45 m; H_{max} coama = 5,80 m (pentru casă);**
- **H max = 3,00 m (pentru garaj);**
- Funcțiune propusă: zonă de locuințe pentru două familii, în regim de maxim P;
- Procent de ocupare al terenului maxim: **POT_{max} = 35 %**
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **CUT_{max} = 0,35;**
- Spații verzi și plantate min. 50 %;
- Retrageri: față de aliniament, limite laterale, limita posterioară – **conform planșei nr. 190**



A03 „Reglementari urbanistice”, astfel:

- Retrageri pentru construcția principală:
 - o Retrageri față de aliniament: 3.00 m;
 - o Retrageri față de limită posterioară: 13,30 m;
 - o Retrageri față de limita laterală stânga: 2,00 m;
 - o Retrageri față de limita laterală dreapta: 3,45 m
- Retrageri pentru construcția secundară (garaj):
 - o Retrageri față de aliniament: 29.35 m;
 - o Retrageri față de limită posterioară: 0,00 m;
 - o Retrageri față de limita laterală stânga: 12,70 m;
 - o Retrageri față de limita laterală dreapta: 0,00 m
- se vor respecta prevederile HCL nr. 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020";
- se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;
- 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: accesele auto și pietonale se vor realiza din continuarea străzii Pavel Jumanca – domeniu public conform H.C.L. nr. 44/21.02.2017, respectiv „toate amenajările rutiere, precum și dotările tehnico – edilitare, necesare pentru deservirea obiectivului se vor efectua pe cheltuiala beneficiarului”, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2022-002817/24.11.2022 modificat (datorită schimbării adresei poștale) prin avizul Comisiei de Circulație nr DT2023-000502/16.03.2023 și planșele 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 acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 624/09.09.2022.

3. Prezentul Planul Urbanistic de Detaliu „Construire locuință în regim parter, garaj regim P, gard împrejmuire”, str. Grădinii nr. 56/B, Timișoara, va avea valabilitate de 2 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în suprafață totală de 679 mp (suprafața măsurată de 695 mp), este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud - vest a orașului, cu acces din domeniu public al Municipiului Timișoara cu destinația de teren pentru drum, conform H.C.L. nr. 44/21.02.2017 (continuare strada Pavel Jumanca), fiind delimitat: la nord de continuarea străzii Pavel Jumanca – domeniu public conform H.C.L. nr. 44/21.02.2017, la est de teren proprietate privată, liber de construcții și drum neamenajat înscris în CF nr. 413990, la sud – teren proprietate



privată cu locuințe în regim de P+M și P+1E+M, la vest de teren proprietate privată, liber de construcții.

În prezent, terenul reglementat este liber de construcții.

4. Autorizația de construire se va emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării accesului din domeniul public conform planșei nr. 190 A05 - „Obiective utilitate publică”, și anume din continuarea străzii Pavel Jumanca – domeniu public conform H.C.L. nr. 44/21.02.2017, respectiv „(...) toate amenajările rutiere, precum și dotările tehnico – edilitare, necesare pentru deservirea obiectivului se vor efectua pe cheltuiala beneficiarului”, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2022-002817/24.11.2022, modificat (datorită schimbării adresei poștale) prin avizul Comisiei de Circulație nr DT2023-000502/16.03.2023 și asigurarea tuturor utilităților necesare.

5. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic de Detaliu **„Construire locuință în regim parter, garaj regim P, gard împrejmuire”**, str. Grădinii nr. 56/B, Timișoara.

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 în regim parter, garaj regim P, gard împrejmuire”**, str. Grădinii nr. 56/B, Timișoara, elaborat de proiectant proiectant SC 903 STUDIOARH SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - arh. diplomat Lucian N. Stancu, proiect nr. 190/2022, la cererea inițiatorilor CIRICI NEBOIȘA și ATANAȚCU ALINA, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT ȘEF
Gabriel Almăjan

ȘEF BIROU
Monica Mitrofan

CONSILIER
Liliana Iovan