



UR2023-002990 și UR2023-003407/30.08.2023

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire casă unifamilială în regim de înălțime P+1E”, str. Tudor Arghezi nr. 56A, CF 453475, Timișoara**

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2023-002990 și UR2023-003407/30.08.2023 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire casă unifamilială în regim de înălțime P+1E”, str. Tudor Arghezi nr. 56A, CF 453475, Timișoara, prin care se propune construirea unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P+1E cu garaj inclus, integrarea proiectului în sit, în deplină armonie cu vecinătățile, printr-o rezolvare care să contribuie la un generarea unui țesut urban sănătos.

**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. UR2023-002990/13.07.2023 și completat cu UR2023-003407/21.08.2023 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire casă unifamilială în regim de înălțime P+1E”, str. Tudor Arghezi nr. 56A, CF 453475, Timișoara;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 256/01.02.2022, precum și Notificarea Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 405/AAA/26.01.2023 prin care anunță că planul nu necesită derularea procedurii de reglementare privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

Ținând cont de Avizul Arhitectului Sef nr. 22/12.06.2023;

*Documentația Plan Urbanistic de Detaliu „Construire casă unifamilială în regim de înălțime P+1E”, str. Tudor Arghezi nr. 56A, CF 453475, Timișoara, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 16.12.2022, 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 25.11.2022 – 14.12.2022 de informare și consultare a populației, nu s-au înregistrat sesizări și/sau obiecții la 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. UR2022-005949/16.12.2022, și s-a putut 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 casă unifamilială în regim de înălțime P+1E”, str. Tudor Arghezi nr. 56A, CF 453475, 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 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 în regim de înălțime P+1E**”, str. Tudor Arghezi nr. 56A, CF 453475, Timișoara, elaborat de proiectant SC DEKAGON STUDIO SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. – Gabirel Dumitru L. E. BĂLAN arhitect, pentru categoriile DE., proiect nr. 196/2022.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu „**Construire casă unifamilială în regim de înălțime P+1E**”, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior și a Regulamentului local de urbanism (R.L.U.) aprobate anterior: Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 619/2018 - zonă de locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare, teren situat în vecinătatea obiectivelor militare. Regim de maxim P+2E, POT maxim 40%, spații verzi și plantate conform HCL nr. 289/2022.

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată și reglementată în P.U.D.: Terenul reglementat în suprafață totală de 997 mp este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de nord a orașului, cu acces din domeniu public al Municipiului Timișoara, CF nr. 452435, cu destinația de teren pentru drum, fiind delimitat: la nord de parcelă proprietate privată, liberă de construcții, la nord-vest de stradă cu profil de 8.00 m reglementată prin PUZ aprobat prin HCL nr. 90/30.03.2004, la vest și la sud-vest de parcele proprietate privată, cu locuințe P+M / P+1E / P+1E+M, iar la sud-est de zonă verde existentă cu rol de complex sportiv, CF nr. 410361.

În prezent, pe terenul ce face obiectul PUD nu există construcții.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu „**Construire casă unifamilială în regim de înălțime P+1E**”, se propune construirea unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P+1E cu garaj inclus, integrarea proiectului în sit, în deplină armonie cu vecinătățile, printr-o rezolvare care să contribuie la un generarea unui țesut urban sănătos.

- **Circulații și accese:** accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2023-000245/23.02.2023 și planșa anexă la aviz; 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. 22/12.06.2023 sunt următorii:

- **Regim de construire:** maxim P+1E, cu garaj inclus;
  - **Hmax cornișă** = 8.00 m;
  - **Hmax coamă** = 10.50 m;
  - **Funcțiune propusă:** casă unifamilială în regim de înălțime P+1E;
  - **Procent de ocupare al terenului maxim:** POTmax = 40 %
  - **Coeficient de utilizare al terenului maxim:** CUTmax = 0.8;
  - **Spatii verzi si plantate** min. 50 %, conf. HCL nr. 289/21.06.2022;
  - **Retrageri:** față de aliniament, limite laterale, limita posterioara – conform plansei nr. U02 „Plan reglementări urbanistice”;
- se vor respecta prevederile HCL 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;
  - Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 33/27.01.2023.

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. U03 - „Plan proprietatea asupra terenurilor” 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<sup>^</sup>1) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.



Planul Urbanistic de Detaliu „**Construire casă unifamilială în regim de înălțime P+1E**”, str. Tudor Arghezi nr. 56A, CF 453475, 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 casă unifamilială în regim de înălțime P+1E**”, str. Tudor Arghezi nr. 56A, CF 453475, Timișoara, elaborat de proiectant SC DEKAGON STUDIO SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. – Gabirel Dumitru L. E. BĂLAN arhitect, pentru categoriile DE., proiect nr. 196/2022, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire și în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 22/12.06.2023:

- **Regim de construire:** maxim P+1E, cu garaj inclus;
  - **Hmax cornișă** = 8.00 m;
  - **Hmax coamă** = 10.50 m;
  - **Funcțiune propusă:** casă unifamilială în regim de înălțime P+1E;
  - **Procent de ocupare al terenului maxim:** POTmax = 40 %
  - **Coeficient de utilizare al terenului maxim:** CUTmax = 0.8;
  - **Spatii verzi și plantate** min. 50 %, conf. HCL nr. 289/21.06.2022;
  - **Retrageri:** față de aliniament, limite laterale, limita posterioară – conform plansei nr. U02 „Plan reglementări urbanistice”;
- **Circulații și accese:** accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2023-000245/23.02.2023 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 acestora, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 33/27.01.2023;

3. Prezentul Planul Urbanistic de Detaliu „**Construire casă unifamilială în regim de înălțime P+1E**”, str. Tudor Arghezi nr. 56A, CF 453475, Timișoara, va avea valabilitate de 2 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în suprafață totală de 997 mp este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de nord a orașului, cu acces din domeniu public al Municipiului Timișoara, CF nr. 452435, cu destinația de teren pentru drum, fiind delimitat: la nord de parcelă proprietate privată, liberă de construcții, la nord-vest de stradă cu profil de 8.00 m reglementată prin PUZ aprobat prin



HCL nr. 90/30.03.2004, la vest și la sud-vest de parcele proprietate privată, cu locuințe P+M / P+1E / P+1E+M, iar la sud-est de zonă verde existentă cu rol de complex sportiv, CF nr. 410361.

În prezent, pe terenul ce face obiectul PUD nu există 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. U03 - „Plan proprietatea asupra terenurilor” 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 casă unifamilială în regim de înălțime P+1E”, str. Tudor Arghezi nr. 56A, CF 453475, 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 casă unifamilială în regim de înălțime P+1E”, str. Tudor Arghezi nr. 56A, CF 453475, Timișoara, elaborat de proiectant SC DEKAGON STUDIO SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. – Gabirel Dumitru L. E. BĂLAN arhitect, pentru categoriile DE., proiect nr. 196/2022, la cererea inițiatorului Anheliuc Gelu și soția Anheliuc Rodica, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

Arhitect Șef,  
Gabriel Almăjan

Șef birou,  
Monica Mitrofan

Consilier,  
Bettina Basarabă-Varga

