



# Primăria Municipiului Timișoara

## INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

|                                                           |                                                            |                                                           |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Semnat Arhitect sef</b><br>INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF | <b>Semnat Sef serviciu</b><br>Serviciul Planificare Urbana | <b>Intocmit Consilier</b><br>Compartiment Avizare PUD/PUZ |
|                                                           |                                                            |                                                           |

PHCL2024-000040

### RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire casă unifamilială în regim de înălțime P+1E și împrejmuire”, str. Ion Stoia Udrea nr. 2A, CF 443763, Timișoara**

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. PHCL2024-000040 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire casă unifamilială în regim de înălțime P+1E și împrejmuire”, str. Ion Stoia Udrea nr. 2A, CF 443763, Timișoara, prin care se propune construirea unei locuințe unifamiliale în regim de înălțime maxim P+1E.

#### 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 domnului Șelariu Constantin Mihai, înregistrată cu nr. UR2024-000210/23.01.2024, privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire casă unifamilială în regim de înălțime P+1E și împrejmuire”, str. Ion Stoia Udrea nr. 2A, CF 443763, Timișoara;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 306/17.02.2023, precum și Notificarea Agenției pentru Protecția Mediului Timiș cu nr. 2125/AAA/10.04.2023, 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 prevederile Avizul Arhitectului Sef nr. 02/09.01.2024;

Documentația Plan Urbanistic de Detaliu „Construire casă unifamilială în regim de înălțime P+1E și împrejmuire”, str. Ion Stoia Udrea nr. 2A, CF 443763, Timișoara, inițiatori ȘELARIU CONSTANTIN MIHAI și ȘELARIU GRAȚIELA - VALERIA, proiectant MG BUILDING DESIGN SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - Arh. George Ciuhandu – pentru categoria DE, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna martie 2023, 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 17.03.2023 – 05.04.2023, de informare și consultare a populației, nu au fost transmise sugestii și/sau obiecții cu privire la aceasta investiție.

Consultarea documentației a fost făcută la sediul Primăriei municipiului Timișoara și site-ul [www.primariatm.ro](http://www.primariatm.ro) - secțiunea Planuri urbanistice/ Planuri urbanistice supuse informării și consultării publicului/2023 în perioada 23.02.2023-14.03.2023 și în perioada 17.03.2023-05.04.2023.

Au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului, pe adresa de e-mail [dezvoltareurbana@primariatm.ro](mailto:dezvoltareurbana@primariatm.ro), cât și în scris la Serviciul Relationare Directa cu Cetățenii (cam. 12) cu nr. UR2023-001684/05.04.2023, UR2023-001685/05.04.2023, UR2023-001686/05.04.2023, UR2023-001687/05.04.2023 cu privire la documentația PUZ „Construire casa unifamiliala în regim de înălțime P+1E, împrejmuire teren”, Str. Ion Stoia Udrea, nr. 2A, C.F. 443763, Timișoara, beneficiari ȘELARIU Constantin - Mihai și soția ȘELARIU Grațiela-Valeria. Acestea au fost transmise proiectantului spre elaborarea unui răspuns. Proiectantul a depus la sediul Primăriei Municipiului Timișoara răspunsul la sugestiile și obiecțiile din partea publicului, înregistrat cu nr. UR2023-001852/18.04.2023, răspuns transmis cetățenilor.



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

*Etapa 1 – etapa pregătitoare PUD, de informare și consultare a publicului, conform H.C.L. nr. 140/19.04.2011, 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. UR2023-000267 compl. cu UR2023-000385/19.04.2023, 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 casă unifamilială în regim de înălțime P+1E și împrejmuire”, str. Ion Stoia Udrea nr. 2A, CF 443763, 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 și împrejmuire**”, str. Ion Stoia Udrea nr. 2A, CF 443763, Timișoara.

Planul Urbanistic de Detaliu „**Construire casă unifamilială în regim de înălțime P+1E și împrejmuire**”, str. Ion Stoia Udrea nr. 2A, CF 443763, Timișoara, este elaborat de proiectant MG BUILDING DESIGN SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - Arh. George Ciuhandu – pentru categoria DE, proiect nr. 318/2022, la cererea inițiatorilor ȘELARIU CONSTANTIN MIHAI și ȘELARIU GRAȚIELA - VALERIA.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu „Construire casă unifamilială în regim de înălțime P+1E și împrejmuire”, str. Ion Stoia Udrea nr. 2A, CF 443763, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

La data emiterii Certificatului de Urbanism cu nr. 306/17.02.2023, terenul a fost reglementat prin PUD "Locuințe Muzicescu - Calea Urseni" Timișoara, aprobat prin HCL 18/2001 ca fiind Zona de locuințe și funcțiuni complementare: regim de înălțime D+P+M - D+P+2E+M, POT max = 40%, CUT max = 2, spații verzi conf. HG 525/1996 și HCL 289/2022; conform PUG Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023, terenul reglementat face parte din zona Liu// Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban: regim de înălțime maxim (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R; H maxim la cornișă superioară/ la aticul ultimului nivel neretras = 8 m; H maxim = 12 m, POT maxim = 35%, CUT maxim = 0,9, spații verzi minim 50% din suprafața totală - conform anexa 13 a PUG aprobat prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023.

Terenul reglementat în **suprafață totală de 285 mp**, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în zona “Muzicescu - Calea Urseni”, un cartier amplasat în zona de sud a orașului, în direcția de ieșire din oraș spre comuna Giroc/Urseni, fiind delimitat: la nord – str. Ion Stoia Udrea, teren de locuințe, la est – parcelă locuință, clădire de locuit în regim P+M, str. Ion Stoia Udrea nr. 2, la sud – clădire de locuit în regim P+M, pe parcela str. Tosca, nr. 27, la vest – parcelă locuință, clădire de locuit în regim P+1E, pe parcela str. Tosca nr. 25, are ca proprietari pe ȘELARIU CONSTANTIN MIHAI și ȘELARIU GRAȚIELA - VALERIA.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu „**Construire casă unifamilială în regim de înălțime P+1E și împrejmuire**”, str. Ion Stoia Udrea nr. 2A, CF 443763, Timișoara, prin care se propune construirea unei locuințe unifamiliale în regim de înălțime maxim P+1E.

Accesul auto și pietonal pe terenul reglementat se va asigura din strada Ion Stoia Udrea, CF 443763, conform avizului Comisiei de Circulație nr. MTM2023-002256/26.10.2023 și planșa anexă la aviz. 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. MTM2023-002256/26.10.2023, necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U..

Indicii propuși prin documentație sunt următorii:

- **Regim de construire:**
  - Regim de înălțime maxim P+1E; Hmax cornișă/atic = 6,40 m;
- Funcțiune propusă: conform PUG - zona Liu// Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban;
- Procent de ocupare al terenului maxim: POTmax = 36,84 %



# Primăria Municipiului Timișoara

## INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

- Coeficient de utilizare al terenului maxim:  $CUT_{max} = 0,74$ ;
- Spații verzi minim 50% din suprafața totală - conform anexa 13 a PUG aprobat prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023;
- Retrageri: față de aliniament, limite laterale, limita posterioară – conform plansei nr. U/03 „Reglementari urbanistice”, astfel:
  - inserarea unui corp de clădire de forma dreptunghiulară în plan, (8.00mx13,10m), amplasată cu latura scurtă paralel cu strada Ion Stoia Udrea, organizat pe 13,10m în adâncimea parcelei;
  - corpul de clădire va fi retras dinspre str. Ion Stoia Udrea cu 3.00 metri, față de limita frontului stradal;
  - 3,00m sau H/2 retragere față de limita laterală față de proprietatea de la nr.2, str. Ion Stoia Udrea, cu asigurarea condițiilor de însorire;
  - 2,00 m retragere față de limita laterală de proprietate de la nr. 25 str. Tosca;
  - 6.00m retragere față de limita din spate a parcelei.
- 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 P.U.G. Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023;
- Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza din strada Ion Stoia Udrea, conform avizului Comisiei de Circulație nr. MTM2023-002256/26.10.2023 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 acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 616/17.10.2023.

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 cheltuiela 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 avizului Comisiei de Circulație nr. MTM2023-002256/26.10.2023 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<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 și împrejmuire**”, str. Ion Stoia Udrea nr. 2A, CF 443763, 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 și împrejmuire**”, str. Ion Stoia Udrea nr. 2A, CF 443763, Timișoara, având ca inițiatori pe ȘELARIU CONSTANTIN MIHAI și ȘELARIU GRAȚIELA - VALERIA, proiectant MG BUILDING DESIGN SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - Arh. George Ciuhandu – pentru categoria DE, proiect nr. 318/2023, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire:

- **Regim de construire:**
  - Regim de înălțime maxim P+1E; Hmax cornișă/atic = 6,40 m;



# Primăria Municipiului Timișoara

## INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

- Funcțiune propusă: conform PUG - zona Liu// Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban;
- Procent de ocupare al terenului maxim:  $POT_{max} = 36,84 \%$
- Coeficient de utilizare al terenului maxim:  $CUT_{max} = 0,74$ ;
- Spații verzi minim 50% din suprafața totală - conform anexa 13 a PUG aprobat prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023;
- Retrageri: față de aliniament, limite laterale, limita posterioară – conform plansei nr. U/03 „Reglementari urbanistice”, astfel:
  - inserarea unui corp de clădire de forma dreptunghiulară în plan, (8.00mx13,10m), amplasată cu latura scurtă paralel cu strada Ion Stoia Udrea, organizat pe 13,10m în adâncimea parcelei;
  - corpul de clădire va fi retras dinspre str. Ion Stoia Udrea cu 3.00 metri, față de limita frontului stradal;
  - 3,00m sau H/2 retragere față de limita laterală față de proprietatea de la nr.2, str. Ion Stoia Udrea, cu asigurarea condițiilor de însorire;
  - 2,00 m retragere față de limita laterală de proprietate de la nr. 25 str. Tosca;
  - 6.00m retragere față de limita din spate a parcelei.
- 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 P.U.G. Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023;
- Circulații și accese: accesul auto și pietonal se vor realiza din strada Ion Stoia Udrea, conform avizului Comisiei de Circulație nr. MTM2023-002256/26.10.2023 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 acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 616/17.10..2023.

**Terenul reglementat în suprafața totală de 285 mp**, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în zona “Muzicescu - Calea Urseni”, un cartier amplasat în zona de sud a orașului, în direcția de ieșire din oraș spre comuna Giroc/Urseni, fiind delimitat: la nord – str. Ion Stoia Udrea, teren de locuințe, la est – parcelă locuință, clădire de locuit în regim P+M, str. Ion Stoia Udrea nr. 2, la sud – clădire de locuit în regim P+M, pe parcela str. Tosca, nr. 27, la vest – parcelă locuință, clădire de locuit în regim P+1E, pe parcela str. Tosca nr. 25, are ca proprietari pe ȘELARIU CONSTANTIN MIHAI și ȘELARIU GRAȚIELA - VALERIA.

**3. Prezentul Planul Urbanistic de Detaliu „Construire casă unifamilială în regim de înălțime P+1E și împrejmuire”, str. Ion Stoia Udrea nr. 2A, CF 443763, Timișoara, va avea valabilitate de 2 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

**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 avizului Comisiei de Circulație nr. MTM2023-002256/26.10.2023 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 casă unifamilială în regim de înălțime P+1E și împrejmuire”, str. Ion Stoia Udrea nr. 2A, CF 443763, 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 și împrejmuire”, str. Ion Stoia Udrea nr. 2A, CF 443763, Timișoara**, elaborat de proiectant MG BUILDING DESIGN SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - Arh. George Ciuhandu – pentru categoria DE, proiect nr. 318/2023, la cererea inițiatorilor ȘELARIU CONSTANTIN MIHAI și ȘELARIU GRAȚIELA - VALERIA, pentru a fi supus analizei și aprobării în plenumul consiliului local.



# Primăria Municipiului Timișoara

**INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF**

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Red – M.M.