



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	Semnat Sef serviciu Serviciul Planificare Urbana	

Proiect HCL: PHCL2025-000207

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire locuință unifamilială”, str. Stuparilor nr. 63, CF 427123, Timisoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. TMI2025-27.03.2025, al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire locuință unifamilială”, str. Stuparilor nr. 63, CF 427123, Timisoara, prin care se propune realizarea unei locuințe unifamiliale în regim de inaltime de 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 înregistrată cu nr. MTM2025-012377 din 11.03.2025, privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire locuință unifamilială”, str. Stuparilor nr. 63, CF 427123, Timișoara;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 676 din 04.04.2023, respectiv prevederile clasării notificării Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 4223/A.A.A./01.08.2.024, prin care anunță că planul nu necesită derularea procedurii de reglementare.

Ținând cont de Avizul Arhitectului Sef nr. 13/05.03.2025;

Documentația Plan Urbanistic De Detaliu „Construire locuință unifamilială”, str. Stuparilor nr. 63, CF 427123, Timișoara, initiatori: Miheț Mircea-Dan și Miheț Adriana-Corina, Miheț Emilia, proiectant S.C. Q ARCHITECTS WORKSHOP S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. urbanist Stămorean Daniel, pentru categoria: D,E, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 29.07.2024, 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, în perioada 29.07.2024-19.08.2024.

Nu au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului, pe site-ul Primăriei municipiului Timisoara www.primariatm.ro, în scris la Serviciul Relationare Directa cu Cetățenii (cam. 12) a Primăriei Municipiului Timișoara sau pe adresa de e-mail dezvoltareurbana@primariatm.ro, cu privire la documentatia PUD - Construire locuință unifamilială”, Str. Stuparilor nr. 63, CF 427123, Timișoara, beneficiar: MIHEȚ MIRCEA-DAN și Miheț Adriana-Corina, Miheț Emilia, proiectant: SC Q Architects Workshop SRL.

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 finalizata prin afisarea pe site-ul Primăriei Municipiului



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Timisoara a Raportului informarii si consultarii publicului cu nr. TMI2024-026914/05.09.2024 si se poate incepe 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 in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului, documentația Plan Urbanistic de Detaliu „Construire locuință unifamilială”, str. Stuparilor nr. 63, CF 427123, 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 si consultarea publicului in aceasta etapa, se va 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 unifamilială”, str. Stuparilor nr. 63, CF 427123, Timișoara.

Planul Urbanistic de Detaliu „Construire locuință unifamilială”, str. Stuparilor nr. 63, CF 427123, Timișoara, este elaborat de proiectant S.C. Q ARCHITECTS WORKSHOP S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh.urbanist Stămorean Daniel, pentru categoria: D,E, proiect nr. 371/2021, la cererea initiatorilor: Miheț Mircea-Dan

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu „Construire locuință unifamilială”, str. Stuparilor nr. 63, CF 427123, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Teritoriul studiat prin P.U.D.: intravilanul Municipiul Timisoara; vecinatati: la Nord cu parcela având nr. top. 2435, 2436, teren pentru locuințe având două corpuri de clădire – locuință unifamilială și anexă gospodărească, la Vest cu parcela având c.f.nr. 438935 – teren viran, la sud cu parcela având c.f.nr. 448254, teren pentru locuințe având o locuință unifamilială în curs de autorizare, parcela având c.f.nr. 448253, teren pentru locuințe având o locuință unifamilială în curs de autorizare și 455648, teren pentru locuințe având două corpuri de clădire – locuință unifamilială și anexă gospodărească, iar la Est cu strada Stuparilor, domeniu public pentru infrastructură rutieră.

Se reglementează imobilul deținut de beneficiari situat în intravilanul municipiului Timisoara, str. Stuparilor, nr. 63, in scris in extrasul de carte funciara CF nr. 427123, Timisoara, in suprafata totala de S=2174 mp, delimitat: nord: parcelă cu destinația de locuire unifamilială, sud: parcele cu destinația de locuire unifamilială, vest: teren viran; est: str. Stuparilor și are ca proprietari pe Miheț Mircea-Dan, Miheț Adriana-Corina și Miheț Emilia.

Prin Planul Urbanistic De Detaliu „Construire locuință unifamilială”, str. Stuparilor nr. 63, CF 427123, Timișoara, se propune realizarea unei locuințe unifamiliale.

Indicii propuși prin documentație și in conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 13/05.03.2025, sunt următorii:

LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ:

functiunea propusa: locuință unifamilială;

Hmax: 7,00 m ;

Regim de inaltime: maxim P+1E;

POT max = 23%;

CUT max = 0.34.

Spatiu verde min 52% din suprafata totala a terenului. Se vor respecta prevederile planului de acțiune pentru un oraș verde Timișoara, aprobat prin H.C.L. 236/2024.

Retragere conf. planșei nr. U03 - Reglementări urbanistice: fata de aliniament: 0.00 m; retragere limite laterale: 11.39 m (stanga), 4.00 m (dreapta); retragere limita posterioara: min. 6.00 m;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

- În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula la întreaga suprafață a terenului de înaintea de dezmembrare, iar autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;

- Servituți: conform P.U.G. Timișoara” aprobat prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023;

- Circulații și accese: strada Stuparilor, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2024-026535/03.09.2024 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. și conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023.

- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 368/23.07.2024.

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.

Se vor respecta condițiile de amplasare conform planșei „Reglementari Urbanistice U03”, precum și toate condițiile impuse prin avizele care fac parte integrantă din documentația P.U.D;

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 cu condiția ca toate amenajările rutiere, precum și dotările tehnico – edilitare, necesare pentru deservirea obiectivului se vor efectua pe cheltuiala beneficiarului”, conform avizului Comisiei de Circulație nr. TMI2024-026535/03.09.2024 și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției. Necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. și conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023, iar parcarile necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe parcela inițiatorilor.

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. 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.

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentației P.U.D., aceasta va fi transmisă către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilului înregistrat în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Planul Urbanistic De Detaliu „Construire locuință unifamilială”, str. Stuparilor nr. 63, CF 427123, Timișoara, 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 locuință unifamilială”, str. Stuparilor nr. 63, CF 427123, Timișoara, având ca inițiator pe MIHEȚ MIRCEA-DAN, realizat de proiectantul S.C. Q ARCHITECTS WORKSHOP S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh.urbanist Stămorean Daniel pentru categoria : D,E , proiect nr. 371/2021, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 13/05.03.2025, sunt următorii:

funcțiunea propusă: locuință unifamilială;

Hmax: 7,00 m ;

Regim de înălțime: maxim P+1E;

POT max = 23%;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

CUT max = 0.34.

Spatiu verde min 52% din suprafata totala a terenului. Se vor respecta prevederile planului de acțiune pentru un oraș verde Timișoara, aprobat prin H.C.L. 236/2024.

Retragere conf. planșei nr. U03 - Reglementări urbanistice: fata de aliniament: 0.00 m; retragere limite laterale: 11.39 m (stanga), 4.00 m (dreapta); retragere limita posterioara: min. 6.00 m;

- În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula la întreaga suprafata a terenului de inainte de dezmembrare, iar autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;

- Servituți: conform P.U.G. Timișoara” aprobat prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023;

- Circulații și accese: strada Stuparilor, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2024-026535/03.09.2024 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. și conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023.

- Echipare tehnico-edilitară: pentru investitia propusa se vor asigura toate utilitatile necesare functionarii acesteiam respectandu-se conditiile impuse prin Avizul pentru retele existente nr. 368/23.07.2024.

3. Prezentul Planul Urbanistic De Detaliu „Construire locuință unifamilială”, str. Stuparilor nr. 63, CF 427123, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Imobilul reglementat în cadrul documentației, în suprafata totala de S=2174 mp, situat în Timișoara str. Stuparilor, nr. 63, înscris în extrasul de carte funciara CF nr. 427123 Timisoara, este situat în intravilanul municipiului Timisoara, si are ca proprietar pe Miheț Mircea-Dan, Miheț Adriana-Corina, Miheț Emilia.

4. 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 cu condiția ca toate amenajările rutiere, precum și dotările tehnico – edilitare, necesare pentru deservirea obiectivului se vor efectua pe cheltuiala beneficiarului”, conform avizului Comisiei de Circulație nr. MTM2024-032768 din 19.08.2024 si asigurarea tuturor utilităților necesare investiției. Necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U., iar parcarile necesare functiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe parcela initiatorilor.

5. După aprobare prin hotărârea consiliului local a documentației PUD, hotărârea însoțită de documentație va fi transmisă către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea notării în cartea funciara a faptului că imobilul face obiectul respectivelor reglementări urbanistice, în conformitate cu art. 29, alin. 2[^]1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

6. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic de Detaliu „Construire locuință unifamilială”, str. Stuparilor nr. 63, CF 427123, Timișoara.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire locuință unifamilială”, str. Stuparilor nr. 63, CF 427123, Timișoara, elaborat de proiectantul S.C. Q ARCHITECTS WORKSHOP S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. urbanist Stămorean Daniel pentru categoria: D,E , proiect nr. 371/2021, , îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării în plenul consiliului local.

Notă: În cazul în care se consideră că proiectul de hotărâre nu îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local, se vor preciza prevederile legale nerespectate, argumentând modul în care se consideră a fi încălcate.