



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	Semnat Sef serviciu Serviciul Planificare Urbana	Intocmit Consilier Compartiment Avizare PUD/PUZ

Proiect HCL: PHCL2025-000496

RAPORT DE SPECIALITATE

aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire locuință unifamilială în regim de înălțime P+1E, realizare împrejmuire și access auto”, str. Ciocârliei nr. 77A, CF nr. 416119, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre, al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire locuință unifamilială în regim de înălțime P+1E, realizare împrejmuire și access auto”, str. Ciocârliei nr. 77A, CF nr. 416119, 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 inițiatorului NAVLIGU ISABELA DANIELA, înregistrată cu nr. cu nr. MTM2025-028361/ 27.06.2025 completată în data de 21.07.2025, privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „**Construire locuință unifamilială în regim de înălțime P+1E, realizare împrejmuire și access auto**”, str. Ciocârliei nr. 77A, CF nr. 416119, Timișoara;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2406/03.08.2022 prelungit până la 02.08.2025, precum și Notificarea Agenției pentru Protecția Mediului Timiș cu nr. 6808/A.A.A./17.02.2024, 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. 32/12.06.2025;

Documentația Plan Urbanistic de Detaliu „Construire locuință unifamilială în regim de înălțime P+1E, realizare împrejmuire și access auto”, str. Ciocârliei nr. 77A, CF nr. 416119, Timișoara, inițiator NAVLIGU ISABELA DANIELA, proiectant MINOA DESIGN SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - Arh. OANA L. IORDACHE - MĂNESCU – DZ1,E, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna noiembrie 2024, cu ocazia demarării



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

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 17.10.2024 - 06.11.2024, de informare și consultare a populației, a fost transmisă o sesizare cu privire la aceasta investiție înregistrată cu nr. MTM2024-042665/01.11.2024, la care proiectantul documentației a răspuns prin adresa cu nr. MTM2024-044329/14.11.2024.

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. TMI2024-036073/15.11.2024, 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 unifamilială în regim de înălțime P+1E, realizare împrejmuire și access auto”, str. Ciocârliei nr. 77A, CF nr. 416119, 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 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 locuință unifamilială în regim de înălțime P+1E, realizare împrejmuire și access auto”,** str. Ciocârliei nr. 77A, CF nr. 416119, Timișoara.

Planul Urbanistic de Detaliu **„Construire locuință unifamilială în regim de înălțime P+1E, realizare împrejmuire și access auto”,** str. Ciocârliei nr. 77A, CF nr. 416119, Timișoara, este elaborat de proiectant MINOA DESIGN SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - Arh. OANA L. IORDACHE - MĂNESCU – DZ1,E, proiect nr. 06-P/2023, la cererea inițiatorului NAVLIGU ISABELA DANIELA.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu **„Construire locuință unifamilială în regim de înălțime P+1E, realizare împrejmuire și access auto”,** str. Ciocârliei nr. 77A, CF nr. 416119, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 - UTR 7 - Zonă de locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare. Regim maxim de înălțime P+2E. POT maxim 40%. Spații verzi conform HG nr. 525/1996 și HCL 289/2022 (la data emiterii Certificatului de Urbanism cu nr. 2406/03.08.2022 prelungit până la 02.08.2025).

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023 – UTR Liu – Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parțelar de tip urban.

Terenul reglementat **în suprafață totală de 580 mp**, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, str. Ciocârliei nr. 77A (conform adeverinței Serviciului Evidență Patrimoniu și Cadastru cu nr. TMI2024-032619/21.10.2024), identificat cu CF nr. 416119 nr. cad. 416119, Timișoara, are ca proprietar pe NAVLIGU ISABELA DANIELA. În prezent, terenul este liber de construcții.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Prin Planul Urbanistic de Detaliu „**Construire locuință unifamilială în regim de înălțime P+1E, realizare împrejmuire și access auto**”, str. Ciocârliei nr. 77A, CF nr. 416119, Timișoara, se propune construirea unei locuințe unifamiliale în regim de înălțime maxim P+1E.

Accesul auto și pietonal pe terenul reglementat se va asigura din str. Ciocârliei prin servitutea de trecere cu piciorul și mașina asupra terenului înscris în CF nr. 416118, respectiv necesarul de parcaje în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2024-42300/24.12.2024 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. TMI2024-42300/24.12.2024, 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. 32/12.06.2025**, sunt următorii:

Categoria funcțională propusă: Locuință unifamilială în regim de înălțime P+1E (conform prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023 – UTR Liu – Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban);

P.O.T._{max} = 35%; **C.U.T._{max}** = 0,7;

Regim maxim de înălțime: P+1E

H_{max} cornișă = 7,50 m; **H_{max} coamă/atic** = 10,50 m (înălțimea construcției va fi raportată la cota terenului sistematizat).

Retrageri minime față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare – în conformitate cu planșa nr. U03 - „Reglementări urbanistice - zonificare”, astfel: retragere față de aliniament de minim 56,76 m (clădirea se va amplasa la o distanță de minim 8,00 față de limita imobilului înscris în CF nr. 416118); retragere față de limitele laterale - minim H_{cornișă superioară sau atic}/2 dar nu mai puțin de 3 m; retragere față de limita posterioară minim 10,00m;

Spații verzi amenajate: minim 15%; Spații verzi și plantate - se vor respecta prevederile Planului de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara, aprobat prin HCL 236/2024;

Circulații și accese: accesul auto și pietonal se va realiza din str. Ciocârliei prin servitutea de trecere cu piciorul și mașina asupra terenului înscris în CF nr. 416118, respectiv necesarul de parcaje în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2024-42300/24.12.2024;

Echipare tehnico-edilitară: Pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 559/26.11.2024.

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 avizului Comisiei de Circulație nr. TMI2024-42300/24.12.2024 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.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Planul Urbanistic de Detaliu „**Construire locuință unifamilială în regim de înălțime P+1E, realizare împrejurime și access auto**”, str. Ciocârliei nr. 77A, CF nr. 416119, 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. Aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu „Construire locuință unifamilială în regim de înălțime P+1E, realizare împrejurime și access auto”, str. Ciocârliei nr. 77A, CF nr. 416119, Timișoara, având ca inițiator pe NAVLIGU ISABELA DANIELA, proiectant MINOA DESIGN SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - Arh. OANA L. IORDACHE - MĂNESCU – DZ1,E, proiect nr. 06-P/2023, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 32/12.06.2025:

Categoria funcțională propusă: Locuință unifamilială în regim de înălțime P+1E (conform prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023 – UTR Liu – Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parțelar de tip urban);

P.O.T.max= 35%; C.U.T.max= 0,7;

Regim maxim de înălțime: P+1E

Hmax cornișă = 7,50 m; Hmax coamă/atic = 10,50 m (înălțimea construcției va fi raportată la cota terenului sistematizat).

Retrageri minime față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare – în conformitate cu planșa nr. U03 - „Reglementări urbanistice - zonificare”, astfel: retragere față de aliniament de minim 56,76 m (clădirea se va amplasa la o distanță de minim 8,00 față de limita imobilului înscris în CF nr. 416118); retragere față de limitele laterale - minim Hcornișă superioară sau atic/2 dar nu mai puțin de 3 m; retragere față de limita posterioară minim 10,00m;

Spații verzi amenajate: minim 15%; Spații verzi și plantate - se vor respecta prevederile Planului de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara, aprobat prin HCL 236/2024;

Circulații și accese: accesul auto și pietonal se va realiza din str. Ciocârliei prin servitutea de trecere cu piciorul și mașina asupra terenului înscris în CF nr. 416118, respectiv necesarul de parcaje în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2024-42300/24.12.2024;

Echipare tehnico-edilitară: Pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 559/26.11.2024.

Terenul reglementat în suprafață totală de 580 mp, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, str. Ciocârliei nr. 77A (conform adeverinței Serviciului Evidență Patrimoniu și Cadastru cu nr. TMI2024-032619/21.10.2024), identificat cu CF nr. 416119 nr. cad. 416119, Timișoara, are ca proprietar pe NAVLIGU ISABELA DANIELA. În prezent, terenul este liber de construcții.

3. Prezentul Planul Urbanistic de Detaliu „Construire locuință unifamilială în regim de înălțime P+1E, realizare împrejurime și access auto”, str. Ciocârliei nr. 77A, CF nr. 416119, 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



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

din domeniul public, conform avizului Comisiei de Circulație nr. TMI2024-42300/24.12.2024 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 unifamilială în regim de înălțime P+1E, realizare împrejmuire și access auto”, str. Ciocârliei nr. 77A, CF nr. 416119, 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 unifamilială în regim de înălțime P+1E, realizare împrejmuire și access auto”, str. Ciocârliei nr. 77A, CF nr. 416119, Timișoara**, elaborat de proiectant MINOA DESIGN SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - Arh. OANA L. IORDACHE - MĂNESCU – DZ1,E, proiect nr. 06-P/2023, la cererea inițiatorului NAVLIGU ISABELA DANIELA, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.