



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

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

Proiect HCL: PHCL2025-000669

## RAPORT DE SPECIALITATE

**aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIRE CASA P+1E CU 2 APARTAMENTE SI IMPREJMUIRE”, str. Aurel Pop F.N., CF nr. 404656, 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 CASA P+1E CU 2 APARTAMENTE SI IMPREJMUIRE”, str. Aurel Pop F.N., CF nr. 404656, Timișoara, prin care se propune construirea unei locuințe cu două apartamente 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 OXALIS GROUP CONSTRUCTION S.R.L., înregistrată cu nr. MTM2025-040122/ 18.09.2025 completată în data de 16.10.2025, privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIRE CASA P+1E CU 2 APARTAMENTE SI IMPREJMUIRE”, str. Aurel Pop F.N., CF nr. 404656, Timișoara;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism CU2024-002401/13.09.2024, precum și Notificarea Agenției pentru Protecția Mediului Timiș cu nr. 6721/A.A.A./12.12.2024, prin care anunță că planul nu necesită derularea procedurii de reglementare privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, respectiv prevederile Avizul Arhitectului Sef nr. 45/04.08.2025;

*Documentația Plan Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIRE CASA P+1E CU 2 APARTAMENTE SI IMPREJMUIRE”, str. Aurel Pop F.N., CF nr. 404656, Timișoara, inițiator OXALIS GROUP CONSTRUCTION S.R.L., proiectant URBAN CONTROL TM S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. - Arh. Laura – Ana M.E. Colojoară – DZ1, DZ2, E, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna martie 2025, 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 10.03.2025 - 29.03.2025, de informare și consultare a populației; nu s-au formulat sugestii și/sau obiecții cu privire la aceasta investiție.*

*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*



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

*Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. TMI2025-013241/31.03.2025, 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 CASA P+1E CU 2 APARTAMENTE SI IMPREJMUIRE”, str. Aurel Pop F.N., CF nr. 404656, 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 CASA P+1E CU 2 APARTAMENTE SI IMPREJMUIRE”, str. Aurel Pop F.N., CF nr. 404656, Timișoara.

Planul Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIRE CASA P+1E CU 2 APARTAMENTE SI IMPREJMUIRE”, str. Aurel Pop F.N., CF nr. 404656, Timișoara, este elaborat de proiectant URBAN CONTROL TM S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. - Arh. Laura – Ana M.E. Colojoară – DZ1, DZ2, E, proiect nr. 5/2023, la cererea inițiatorului OXALIS GROUP CONSTRUCTION S.R.L.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIRE CASA P+1E CU 2 APARTAMENTE SI IMPREJMUIRE”, str. Aurel Pop F.N., CF nr. 404656, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Conform PUZ aprobat prin HCL 30/2003 "Calea Torontalului - Str. Arthur Rubinstein" Timișoara, aprobat prin HCL nr. 30/2003: Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare. Zonă de protecție a siturilor arheologice. Parcelă identificată în extras CF nr. 404656 este provenită din dezmembrarea Lotului 27 marcat în PUZ/ Plan P01- Reglementări Urbanistice: Regim maxim de înălțime : S+P+2E+M, POT max. = 30%. Spații verzi amenajate conform HCL nr. 289/2022 (la data emiterii Certificatului de Urbanism cu nr. CU2024-002401/13.09.2024).

Terenul reglementat în suprafață totală de 546 mp, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, str. Aurel Pop F.N., CF nr. 404656, Timișoara, are ca proprietar pe OXALIS GROUP CONSTRUCTION S.R.L. În prezent, terenul este liber de construcții.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIRE CASA P+1E CU 2 APARTAMENTE SI IMPREJMUIRE”, str. Aurel Pop F.N., CF nr. 404656, Timișoara, se propune construirea unei locuințe cu două apartamente în regim de înălțime maxim P+1E.

Accesul auto și pietonal pe terenul reglementat se va realiza din str. Aurel Pop în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2024-034790/07.11.2024 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. TMI2024-034790/07.11.2024, respectiv 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. 45/04.08.2025**, sunt următorii:

**Categoria funcțională propusă:** Locuință individuală în regim de înălțime P+1E (conform PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 30/2023: zonă de locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare, regim de înălțime maxim S+P+2E+M):

- $P.O.T._{max} = 30\%$
- $C.U.T._{max} = 1$
- Regim maxim de înălțime: P+1E
- $H_{max\text{ cornișă}} = 8,00\text{ m}$ ;  $H_{max} = 11,00\text{ m}$



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

**Retrageri minime față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare – în conformitate cu planșa nr. U03 - „Reglementări urbanistice”, astfel:**

- retragere față de aliniament de minim 5,00 m ;
- retragere față de limitele laterală stânga - minim 2m (minim  $H_{\text{cornișă}}/2$  dar nu mai puțin de 2 m);
- retragere față de limitele laterală dreapta - minim 2m;
- retragere față de limita posterioară minim 6,00m (minim  $H_{\text{maxim}}/2$ );

**Spații verzi amenajate: minim 30%;** 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. Aurel Pop în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2024-034790/07.11.2024;

**Echipare tehnico-edilitară:** Pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 236/01.07.2025.

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. TMI2024-034790/07.11.2024 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<sup>1</sup>) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Planul Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIRE CASA P+1E CU 2 APARTAMENTE SI IMPREJMUIRE”, str. Aurel Pop F.N., CF nr. 404656, 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 CASA P+1E CU 2 APARTAMENTE SI IMPREJMUIRE”, str. Aurel Pop F.N., CF nr. 404656, Timișoara, având ca inițiator pe OXALIS GROUP CONSTRUCTION S.R.L., proiectant URBAN CONTROL TM S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. - Arh. Laura – Ana M.E. Colojară – DZ1, DZ2, E, proiect nr. 5/2023, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

**2.** Se stabilesc condițiile de construire și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 45/04.08.2025:

**Categoria funcțională propusă:** Locuință individuală în regim de înălțime P+1E (conform PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 30/2023: zonă de locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare; regim de înălțime maxim S+P++2E+M):

- $P.O.T._{\text{max}} = 30\%$
- $C.U.T._{\text{max}} = 1$
- Regim maxim de înălțime: P+1E
- $H_{\text{max cornișă}} = 8,00 \text{ m}$ ;  $H_{\text{max}} = 11,00 \text{ m}$

**Retrageri minime față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare – în conformitate cu planșa nr. U03 - „Reglementări urbanistice”, astfel:**



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

- retragere față de aliniament de minim 5,00 m ;
- retragere față de limitele laterală stânga - minim 2m (minim  $H_{\text{cornișă}}/2$  dar nu mai puțin de 2 m);
- retragere față de limitele laterală dreapta - minim 2m;
- retragere față de limita posterioară minim 6,00m (minim  $H_{\text{maxim}}/2$ );

**Spații verzi amenajate: minim 30%;** 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. Aurel Pop în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2024-034790/07.11.2024;

**Echipare tehnico-edilitară:** Pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 236/01.07.2025.

Terenul reglementat în suprafață totală de 546 mp, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, str. Aurel Pop F.N., CF nr. 404656, Timișoara, are ca proprietar pe OXALIS GROUP CONSTRUCTION S.R.L. În prezent, terenul este liber de construcții.

**3.** Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIRE CASA P+1E CU 2 APARTAMENTE SI IMPREJMUIRE”, str. Aurel Pop F.N., CF nr. 404656, 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. TMI2024-034790/07.11.2024 și asigurarea tuturor utilităților necesare.

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.

**5.** Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIRE CASA P+1E CU 2 APARTAMENTE SI IMPREJMUIRE”, str. Aurel Pop F.N., CF nr. 404656, 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 CASA P+1E CU 2 APARTAMENTE SI IMPREJMUIRE”, str. Aurel Pop F.N., CF nr. 404656, Timișoara, elaborat de proiectant URBAN CONTROL TM S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. - Arh. Laura – Ana M.E. Colojoară – DZ1, DZ2, E, proiect nr. 5/2023, la cererea inițiatorului OXALIS GROUP CONSTRUCTION S.R.L., pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.