



UR2019-00028404.03.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu “Construire clădire locuințe și servicii în regim de înălțime P+2E+Er/M conf. HCL 229/2007. Împrejmuire teren. Amenajare accese și incintă”, str. Cloșca nr. 48, Timișoara

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2019-000284/04.03.2019, a **Primarului Municipiului Timișoara** și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu “Construire clădire locuințe și servicii în regim de înălțime P+2E+Er/M conf. HCL 229/2007. Împrejmuire teren. Amenajare accese și incintă”, str. Cloșca nr. 48, Timișoara, prin care se propune construirea unei clădiri locuințe colective și servicii în regim de înălțime P+2E+Er/M;

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2019-000284/14.01.2019, completată cu nr. de înregistrare UR2019-002935/27.02.2019, privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu “Construire clădire locuințe și servicii în regim de înălțime P+2E+Er/M conf. HCL 229/2007. Împrejmuire teren. Amenajare accese și incintă”, str. Cloșca nr. 48, Timișoara;

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara și „Conceptul general de dezvoltare urbana (MASTERPLAN) promovată de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;

Ținând cont de **Avizul Arhitectului Șef nr. 43/15.11.2018, precum și de Decizia Etapei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului cu nr. 104 din 22.10.2018;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 946 din 14.03.2017 prelungit pana la 13.03.2019;**

Documentația PUD “Construire clădire locuințe și servicii în regim de înălțime P+2E+Er/M conf. HCL 229/2007. Împrejmuire teren. Amenajare accese și incintă”, str. Cloșca nr. 48, Timișoara, beneficiar Benea Gavrilă-Marcel, proiectant SC RD SIGN SRL, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna noiembrie 2017, cu ocazia demarării Etapei 1 - etapa pregătitoare PUD de informare și consultare a publicului, conform H.C.L. 183/2017, pe perioada căreia s-au formulat obiecții din partea publicului .

In data de 09.02.2018, la Serviciul Relaționare Directă cu Cetățenii, mai mulți cetățeni din zonă au depus cu numărul de înregistrare RU2018-000049/09.02.2018 o sesizare referitoare la proiect, precum și solicitare de organizare a unei dezbateri publice pe marginea documentației de urbanism PUD - „Construire clădire locuințe și servicii în regim de înălțime P+2E+Er conform HCL 229/2007, împrejmuire teren, amenajare accese și incintă”, str. Cloșca, nr. 48, Timișoara, beneficiar Benea Gavrilă Marcel, proiectant S.C. RD SIGN S.R.L.

Au fost trimise invitații prin care s-au anunțat detalii cu privire la organizarea dezbaterii publice pentru PUD - „Construire clădire locuințe și servicii în regim de înălțime P+2E+Er conform HCL 229/2007, împrejmuire teren, amenajare accese și incintă”, str. Cloșca, nr. 48, Timișoara, unui număr de 16 adrese poștale. Invitațiile au fost expediate prin poștă.



Drept urmare, dezbaterea publică a fost organizată în data de 7 martie 2018, ora 13.00, la sediul Primăriei Municipiului Timișoara, în Sala Consiliului Local al Municipiului Timișoara și s-a desfășurat pe durata a 1.5 ore. Dezbaterea a fost înregistrată audio, și discuțiile au fost transcrise în minuta dezbaterii publice, publicat pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara, la secțiunea „Planuri urbanistice | Planuri urbanistice supuse dezbaterilor publice | 2018”.

La dezbaterea publică s-au notat pe lista de participare un număr de 9 cetățeni. S-au purtat discuții între participanții la dezbateri – locuitori și vecini din zona. Problemele ridicate de către cetățeni, atât în sesizări, cât și la dezbaterea publică au fost privitoare la neplăcerile și disconfortul creat odata cu apariția locuințelor colective cu regim mai mare de înaltime propuse prin acest PUD, aglomerare, poluare fonică și creșterea nivelului de noxe, trafic aglomerat, neclarități cu privire la traseul și dimensiunea străzii, reducerea însoririi, deprecierea zonei, afectarea funcționării utilităților din zonă.

La sesizările din partea publicului, proiectantul documentației PUD - „Construire clădire locuințe și servicii în regim de înălțime P+2E+Er conform HCL 229/2007, împrejmuire teren, amenajare accese și incintă”, str. Cloșca, nr. 48, Timișoara, a răspuns prin adresa înregistrată cu numărul RU2018-000071/01.03.2018.

Etapa s-a finalizat prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în data de 27.03.2018, a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2018-000314/27.03.2018;

Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 183/08.05.2017 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, documentația „Construire clădire locuințe și servicii în regim de înaltime P+2E+Er/M conf. HCL 229/2007. Împrejmuire teren. Amenajare accese și incintă”, str. Cloșca nr. 48, Timișoara, se încadrează în Etapa 2 - etapa aprobării PUD (cap. 8.3.2., art. 73 din HCL nr. 140/2011 modificat prin H.C.L. nr. 183/2017), 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 clădire locuințe și servicii în regim de înălțime P+2E+Er/M conf. HCL 229/2007. Împrejmuire teren. Amenajare accese și incintă**”, str. Cloșca nr. 48, Timișoara;

Planul Urbanistic de Detaliu “**Construire clădire locuințe și servicii în regim de înălțime P+2E+Er/M conf. HCL 229/2007. Împrejmuire teren. Amenajare accese și incintă**”, str. Cloșca nr. 48, Timișoara, este elaborat de proiectantul SC RD SIGN SRL, proiect nr. 205/CLS/17, la cererea beneficiarului **BENEA GAVRILĂ-MARCEL**.

Terenul reglementat în cadrul Planului Urbanistic de Detaliu “**Construire clădire locuințe și servicii în regim de înălțime P+2E+Er/M conf. HCL 229/2007. Împrejmuire teren. Amenajare accese și incintă**”, str. Cloșca nr. 48, Timișoara, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de nord - vest a orașului, în cartier Mehala, în UTR 10, fiind delimitat la nord - parcele cu locuințe individuale, la sud – strada Cloșca, la est – parcele cu locuințe individuale, la vest – locuințe individuale, fiind prevăzut prin PUG aprobat prin HCL 157/2012 prelungit prin HCL 619/2018 cu



funcțiunea de zona de locuințe și funcțiuni complementare și HCL 229/2007 privind aprobarea reglementării funcțiunilor, a regimului de înălțime, a aliniamentului și a profilului stradal Cloșca, începând de la Bd.Cetății până la str. Grigore Alexandrescu. Conform profilului stradal aprobat prin HCL 229/2007 – zona destinată reconversiei, regim de înălțime peste P+4E, servicii, locuire.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu “Construire clădire locuințe și servicii în regim de înălțime P+2E+Er/M conf. HCL 229/2007. Împrejmuire teren. Amenajare accese și incintă”, str. Cloșca nr. 48, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat în suprafață totală de 1.085 mp, este înscris în CF nr. 418965 (CF vechi 10877, top 21888, 21889) cad 418965, Timișoara, teren intravilan situat în str. Cloșca nr.48, proprietar fiind BENA GAVRILĂ-MARCEL, cu interdicție de înstrăinare, grevare cu sarcini, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare în favoarea OTP BANK ROMANIA SA pentru care a fost obținut Acordul OTP Nr. 7411/04.03.2019, respectiv se notează acțiune civilă formulată de MATIS OVIDIU și de IRIMESCU RAZVAN PAUL (conform Adresei cu nr. SC2019-4795/27.02.2019 a Direcției Secretariat General - Cabinet Secretar „pentru continuarea procedurilor/ operațiunilor în vederea aprobării PUD-ului, existența unui litigiu nu constituie un impediment”).

Pe terenul reglementat se află o casă în suprafața de 137mp și regim de înălțime parter.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu “Construire clădire locuințe și servicii în regim de înălțime P+2E+Er/M conf. HCL 229/2007. Împrejmuire teren. Amenajare accese și incintă”, str. Cloșca nr. 48, Timișoara, se propune construirea unei clădiri de locuințe și servicii la parter în regim de maxim P+2E+Er/M și împrejmuire teren cu amenajare accese în incintă conform planșei nr. 02.1A - „Reglementări urbanistice”.

Accesul auto și pietonal se va realiza din str. Cloșca, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT 2017-004306/15.12.2017.

Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse exclusiv pe parcela detinută de beneficiar, în conformitate cu Anexa 2 din R.L.U. aferenta P.U.G., aprobat prin HCL nr. 157/05.08.2002 și prelungit prin HCL nr. 619/2018.

Indicii urbanistici propuși prin documentație sunt:

- Regim de construire: maxim P+2E+Er/M în partea dinspre str. Cloșca și P+2E în partea din spate a parcelei;
- Funcțiune propusă: construcții cu funcțiuni mixte – semicolectivă, colectivă și funcțiuni complementare locuirii;
- $H_{max}=14.00m$ la str. Cloșca și $H_{max}=10,5m$ în spatele parcelei;
- Procent de ocupare al terenului maxim: $POT_{max\ propus} = 40\%$;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: $CUT_{max\ propus} = 1.6$;
- retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform planșei REGLEMENTĂRI URBANISTICE–planșa nr. 02.1.-A;



- În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula la suprafața efectivă rămasă în proprietate privată, iar autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;
- Spații verzi interioare propuse: **minim 25%**, conform **Decizia Etapei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului cu nr. 104 din 22.10.2018;**
- 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;**
- Accese: **accesul auto și pietonal se va realiza din strada Cloșca (acces existent), conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT 2017-004306/15.12.2017;**
- Echipare tehnico-edilitară: **pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 887/27.09.2018.**

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 cheltuiuala beneficiarului.

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.

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile cerute prin Certificatul de Urbanism, în conformitate cu legislația în vigoare și Ghidul 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.).

Planul Urbanistic de Detaliu **”Construire clădire locuințe și servicii în regim de înălțime P+2E+Er/M conf. HCL 229/2007. Împrejmuire teren. Amenajare accese și incintă”**, str. Cloșca nr. 48, Timișoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea o perioadă de valabilitate de 2 ani.

PROPUNEM:

1. Analizarea Planului Urbanistic de Detaliu **„Construire clădire locuințe și servicii în regim de înălțime P+2E+Er/M conf. HCL 229/2007. Împrejmuire teren. Amenajare accese și incintă”**, str. Cloșca nr. 48, Timișoara, având ca beneficiar pe **BENEA GAVRILĂ-MARCEL**, întocmit conform proiectului nr. **205/CLS/17**, realizat de **SC RD SIGN SRL**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

2. Se stabilesc condițiile de construire: **Regim de înălțime maxim P+2E+Er/M** în partea dinspre str. Cloșca și P+2E în partea din spate a parcelei, accesul auto și pietonal se va realiza din str. Cloșca, **conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT 2017-004306/15.12.2017**, realizarea locurilor de parcare exclusiv pe parcela deținută de beneficiar, $H_{\max}=14.00\text{m}$ la str. Cloșca și $H_{\max}=10,5\text{m}$ în spatele parcelei, retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform planșei **REGLEMENTĂRI URBANISTICE**—planșa nr. 02.1.-A, procentul de ocupare al terenului **POT_{max propus} = 40%**, coeficientul de utilizare al terenului



CUT_{max propus} = 1.6, spatii verzi si plantate **minim 25%**, conform **Deciziei Etapei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului cu nr. 104 din 22.10.2018;**

3. Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu „Construire clădire locuințe și servicii în regim de înălțime P+2E+Er/M conf. HCL 229/2007. Împrejmuire teren. Amenajare accese și incintă”, str. Cloșca nr. 48, Timișoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea perioada de valabilitate de 2 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în suprafață totală de 1085 mp, este înscris în **CF nr. 418965 (CF vechi 10877, top 21888, 21889) cad 418965**, Timișoara, nr. top.21888, 21889, teren intravilan situat în str. Cloșca nr. 48, Timișoara, proprietar fiind BENEA GAVRILA-MARCEL, cu interdicție de înstrăinare, grevare cu sarcini, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare, în favoarea OTP BANK ROMANIA SA pentru care a fost obținut Acordul OTP Nr. 7411/04.03.2019, respectiv se notează acțiune civilă formulată de MATIS OVIDIU și de IRIMESCU RAZVAN PAUL (conform Adresei cu nr. SC2019-4795/27.02.2019 a Direcției Secretariat General - Cabinet Secretar „pentru continuarea procedurilor/ operatiunilor in vederea aprobarii PUD-ului, existenta unui litigiu nu constituie un impediment”).

4. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic de Detaliu „Construire clădire locuințe și servicii în regim de înălțime P+2E+Er/M conf. HCL 229/2007. Împrejmuire teren. Amenajare accese și incintă”, str. Cloșca nr. 48, Timișoara și a Regulamentului Local de Urbanism.

ARHITECT ȘEF
Emilian Sorin CIURARIU

SEF BIROU
Liliana IOVAN

CONSILIER
Monica MITROFAN