



UR2018-01157, 002590/20.02.2018

RAPORT DE SPECIALITATE**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire locuinte colective cu regim de inaltime P+2E si SAD la parter”, str. Orsova nr. 19-21, Timișoara**

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2018-01157, 002590/20.02.2018 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire locuinte colective cu regim de inaltime P+2E si SAD la parter”, str. Orsova nr. 19-21, Timișoara, prin care se propune construirea unei cladiri cu regim de inaltime de maxim P+2E cu destinatia de locuinte colective si spatii cu alta destinatie la parter.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2018-001157/26.01.2018 completata cu UR2018-002590/16.02.2018 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire locuinte colective cu regim de inaltime P+2E si SAD la parter”, str. Orsova nr. 19-21, 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 favorabil al Arhitectului Șef nr. 28/26.10.2017, precum și de Decizia de Incadrare nr. 74 din 18.09.2017 a Agenției pentru Protecția Mediului;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 1061 din 21.03.2016 prelungit pana la data de 20.03.2018;**

Documentația PUD „Construire locuinte colective cu regim de inaltime P+2E si SAD la parter”, str. Orsova nr. 19-21, Timișoara, beneficiar SC MAYER SRL, proiectant S.C. CHROM ART AND ARCHITECTS S.R.L., a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna iunie 2017, cu ocazia demarării Etapei 1 - etapa pregătitoare PUD de informare și consultare a publicului, conform H.C.L. 140/2011 modificat prin H.C.L. 183/2017, etapa finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în data de 26.07.2017, a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2017-011009/26.07.2017;

Conform procedurii prevazuta 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 locuinte colective cu regim de inaltime P+2E si SAD la parter”, str. Orsova nr. 19-21, 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 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 locuinte colective cu regim de inaltime P+2E si SAD la parter”, str. Orsova nr. 19-21, Timișoara;



Planul Urbanistic de Detaliu „Construire locuinte colective cu regim de inaltime P+2E si SAD la parter”, str. Orsova nr. 19-21, Timișoara, este elaborat de proiectantul SC CHROM ART AND ARCHITECTS SRL, proiect nr. MAY01/2016, la cererea beneficiarului SC MAYER SRL.

Terenul reglementat în cadrul Planului Urbanistic de Detaliu „Construire locuinte colective cu regim de inaltime P+2E si SAD la parter”, str. Orsova nr. 19-21, Timișoara, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de nord-vest a orașului (UTR 19), fiind delimitat la nord-vest, nord-est și sud-vest cu terenuri aflate în domeniul public, iar la sud-est se învecinează cu un teren proprietate privată. Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 157/28.05.2002 prelungit prin H.C.L. nr. 131/2017, terenul beneficiarului se afla într-o zonă de locuințe și funcțiuni complementare, regim de inaltime peste P+2E.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu „Construire locuinte colective cu regim de inaltime P+2E si SAD la parter”, str. Orsova nr. 19-21, 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 578 mp, este înscris în CF 415944 (CF vechi 141051), nr. cad. 415944, (top. 29653/2/2/1/1/2), Timișoara, teren intravilan situat în str. Orsova nr. 19-21, Timișoara, proprietar fiind SC MAYER SRL (CIF: 1806950), cu interdicție de instrainare și grevare, precum și drept de ipoteca legală în favoarea lui Ghibeaura Dumitru, pentru care a fost obținută declarația notarială nr. 122/01.februarie 2018 -, prin care se exprimă acordul în vederea realizării unei clădiri P+2E și SAD la parter, conform proiect nr. MAY01/2016 întocmit de SC CHROM ART AND ARCHITECTS SRL.

Terenul reglementat este liber de construcții.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu „Construire locuinte colective cu regim de inaltime P+2E si SAD la parter”, str. Orsova nr. 19-21, Timișoara se propune realizarea unei clădiri în regim de inaltime de maxim P+2E, cu spații cu altă destinație la parter.

Accesul auto și pietonal se vor realiza din strada Orsova, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT 2017-001939/15.06.2017. Autorizația de construire se va putea elibera după reglementarea situației juridice a accesului.

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. aferentă P.U.G., aprobat prin HCL nr. 157/05.08.2002 și prelungit prin HCL nr. 131/2017.

Indicii urbanistici propuși prin documentație sunt:

- Regim de construire: **maxim P+2E;**
- Funcțiune propusă: locuințe colective și spații comerciale la parter;
- Înălțime maximă: $H_{\max \text{ cornisa}} = 11.00 \text{ m}$; $H_{\max} = 13.00 \text{ m}$;
- Procent de ocupare al terenului maxim: $POT_{\max \text{ admis}} = 40\%$;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: $CUT_{\max \text{ propus}} = 1.10$;
- Distanțele față de imobilele de locuințe colective în regim de inaltime de P+4E vor fi de minim 16.00 metri;



- 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;

- Amplasarea construcțiilor față de limitele parcelei se va face astfel:

- retragere față de limita laterală din sud-est - de $H/2$ m;

- retragerea față de limita posterioară (latura sud-vest) – 10 m'

- Spații verzi interioare propuse: **minim 20% conform Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului, nr. 74/18.09.2017;**

- 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 Orsova, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT 2017-001939/15.06.2017;**

- Echipare tehnico-edilitară: **pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 1009/10.11.2016 (actualizat prin avizul 30/22.01.2018).**

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 cheltuiala 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 locuințe colective cu regim de înălțime P+2E și SAD la parter**”, str. Orsova nr. 19-21, Timișoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea o perioadă de valabilitate de 2 ani.

PROPUNEM:

1. Analizarea și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „**Construire locuințe colective cu regim de înălțime P+2E și SAD la parter**”, str. Orsova nr. 19-21, Timișoara, având ca beneficiar pe SC MAYER SRL, întocmit conform proiectului nr. MAY01/2016, realizat de SC CHROM ART AND ARCHITECTS SRL, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

2. Se stabilesc condițiile de construire:

- Regim de construire: **maxim P+2E;**

- Funcțiune propusă: locuințe colective și spații comerciale la parter;

- Înălțime maximă: $H_{\max \text{ cornisa}} = 11.00$ m; $H_{\max} = 13.00$ m;

- Procent de ocupare al terenului maxim: $POT_{\max \text{ admis}} = 40\%$;

- Coeficient de utilizare al terenului maxim: $CUT_{\max \text{ propus}} = 1.10$;



JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECTIA GENERALĂ DE URBANISM ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
BIROU AVIZARE CONFORMITATI PUG/PUD/PUZ

Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408341
e-mail: institutularchitectuluiisef@primariatm.ro, Internet: www.primariatm.ro

- Distanțele fata de imobilele de locuinte colective in regim de inaltime de P+4E vor fi de minim 16.00 metri;

- 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;

- Amplasarea construcțiilor fata de limitele parcelei se va face astfel:

- retragere fata de limita laterala din sud-est - de H/2 m;

- retragerea fata de limita posterioara (latura sud-vest) – 10 m'

- Spații verzi interioare propuse: **minim 20% conform Deciziei de incadrare a Agentiei pentru Protectia Mediului, nr. 74/18.09.2017;**

- 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 Orsova, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT 2017-001939/15.06.2017. Autorizația de construire se va putea elibera după reglementarea situației juridice a accesului la parcela beneficiarului.**

- Echipare tehnico-edilitară: **pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 1009/10.11.2016 (actualizat prin avizul 30/22.01.2018).**

3. **Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu „Construire locuinte colective cu regim de inaltime P+2E si SAD la parter”, str. Orsova nr. 19-21, 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 578 mp, este înscris în CF 415944 (CF vechi 141051), nr. cad. 415944, (top. 29653/2/2/1/1/2), Timișoara, teren intravilan situat în str. Orsova nr. 19-21, Timișoara, proprietar fiind SC MAYER SRL (CIF: 1806950), cu interdicție de instrainare și grevare, precum și drept de ipoteca legală în favoarea lui Ghibeaura Dumitru, pentru care a fost obținută declarația notarială nr. 122/01.februarie 2018 -, prin care se exprima acordul în vederea realizării unei clădiri P+2E și SAD la parter, conform proiect nr. MAY01/2016 întocmit de SC CHROM ART AND ARCHITECTS SRL .

4. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic de Detaliu „Construire locuinte colective cu regim de inaltime P+2E si SAD la parter”, str. Orsova nr. 19-21, Timișoara și a Regulamentului Local de Urbanism.

ARHITECT ȘEF
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER
Steluta URSU