

UR2020-004371/19.03.2020

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Extindere, amenajare si schimbare
destinatie casa de locuit P rezultand bar si service auto in regim P+1E cu incadrare in
functiunea zonei de depozitare si prestari servicii, conf PUG Timisoara”, str. Calea Șagului
nr. 173, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare de aprobare al proiectului de hotarare cu nr. UR2020-004371/19.03.2020 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Extindere, amenajare si schimbare destinatie casa de locuit P rezultand bar si service auto in regim P+1E cu incadrare in functiunea zonei de depozitare si prestari servicii, conf PUG Timisoara”, str. Calea Șagului nr. 173, Timișoara, prin care se propune extinderea, etajarea si schimbarea destinatiei casei de locuit existente P, rezultand bar si service auto in regim de inaltime 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 prevederile H.C.L. nr. 102 din 24.03.2009, modificat prin H.C.L. nr. 240/20.06.2009, pentru aprobarea Regulamentului privind emiterea acordului pentru desfășurarea exercițiilor comerciale de tip spălătorie auto, schimbare cauciucuri, echilibrare roți si centre de diagnoza pentru mașini pe raza Municipiului Timișoara;

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2020-004371/10.03.2020 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Extindere, amenajare si schimbare destinatie casa de locuit P rezultand bar si service auto in regim P+1E cu incadrare in functiunea zonei de depozitare si prestari servicii, conf PUG Timisoara”, str. Calea Șagului nr. 173, Timișoara;

Ținând cont de Avizul Arhitectului Sef nr. 07/06.04.2017;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1254/16.04.2019, precum si Decizia de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș cu nr. 06/21.02.2017 prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu, respectiv Adresa Agenției pentru Protecția Mediului Timiș cu nr. 4055/ 24.05.2019 .

Documentația Planului Urbanistic de Detaliu „Extindere, amenajare si schimbare destinatie casa de locuit P rezultand bar si service auto in regim P+1E cu incadrare in functiunea zonei de depozitare si prestari servicii, conf PUG Timisoara”, str. Calea Șagului nr. 173, Timișoara, beneficiar SC POGG 77 SRL și proiectant SC CUB - ART SRL, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna martie 2016, cu ocazia demarării Etapei 1 - etapa pregătitoare PUD de informare si consultare a publicului, conform H.C.L. nr. 140/2011, modificat prin H.C.L. nr. 183/2017, perioadă în care nu s-a înregistrat nicio sesizare cu privire la aceasta documentație.

Conform procedurii prevazuta prin H.C.L. nr. 140/2011, modificat prin H.C.L. nr. 183/2017 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului, documentatia PUD „Extindere, amenajare si schimbare destinatie casa de locuit P rezultand bar si service auto in regim P+1E cu incadrare in functiunea zonei de depozitare si prestari servicii, conf PUG Timisoara”, str. Calea Șagului nr. 173,



Timișoara, se încadrează în Etapa 2 - etapa aprobării PUD (cap. 8.3.2., art. 73 din HCL nr. 140/2011, respectiv HCL 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;

Intrucât la documentație sunt prezentate declarațiile notariale de accept ale vecinilor direct afectați în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 102/24.03.2009, modificat prin H.C.L. nr. 240/2009, și anume: Novac Ioan și soția NOVAC CRISTINA - PETRUTA – proprietari imobil situate în Calea Șagului nr. 171 – conform Declarației notariale cu nr. 1766/17.12.2015, respective HOKSARI ADRIAN - GABRIEL - proprietar imobil situat în Calea Șagului nr. 175 – conform Declarației notariale cu nr. 1760/15.12.2015;

Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analiza documentației Plan Urbanistic de Detaliu „Extindere, amenajare și schimbare destinație casa de locuit P rezultând bar și service auto în regim P+1E cu încadrare în funcțiunea zonei de depozitare și prestări servicii, conf PUG Timisoara”, str. Calea Șagului nr. 173, Timișoara.

Planul Urbanistic de Detaliu „Extindere, amenajare și schimbare destinație casa de locuit P rezultând bar și service auto în regim P+1E cu încadrare în funcțiunea zonei de depozitare și prestări servicii, conf PUG Timisoara”, str. Calea Șagului nr. 173, Timișoara, este elaborat de proiectantul SC CUB - ART SRL, proiect nr. 70/2015, la cererea SC POGG 77 SRL.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic de Detaliu „Extindere, amenajare și schimbare destinație casa de locuit P rezultând bar și service auto în regim P+1E cu încadrare în funcțiunea zonei de depozitare și prestări servicii, conf PUG Timisoara”, str. Calea Șagului nr. 173, Timișoara, identificat prin CF nr. 407545 nr. cad. 407545 (CF vechi nr. 1524 Freidorf nr. top. 554/17), având o suprafață totală de 619 m², este situat în zona de sud-vest a Municipiului Timisoara, fiind delimitat nord - vest: Calea Șagului - domeniul public al Municipiului Timișoara, la nord - est și sud - est: teren proprietate privată și hale cu funcțiunea de întreținere utilaje grele în regim de P+1E, la sud vest: teren proprietate privată și clădiri cu funcțiunea de alimentație publică și anexe, în prezent nefuncționale.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu „Extindere, amenajare și schimbare destinație casa de locuit P rezultând bar și service auto în regim P+1E cu încadrare în funcțiunea zonei de depozitare și prestări servicii, conf PUG Timisoara”, str. Calea Șagului nr. 173, 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 619 mp este înscris în CF nr. 407545 nr. cad. 407545 (CF vechi nr. 1524 Freidorf nr. top. 554/17), având ca proprietar pe SC POGG 77 SRL, cu interdicție conventional de grevare, instrainare, închiriere, demolare, construire, dezmembrare, alipire, restructurare și amenajare în favoarea Banca Transilvania SA pentru care a fost obținut Acordul cu nr. 1119772/09.09.2019.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu „Extindere, amenajare și schimbare destinație casa de locuit P rezultând bar și service auto în regim P+1E cu încadrare în funcțiunea zonei de depozitare și prestări servicii, conf PUG Timisoara”, str. Calea Șagului nr. 173, Timișoara, se propune extinderea, etajarea și schimbarea destinației casei de locuit existente P, rezultând bar și service auto în regim de înaltă P+1E.

Accesul auto și pietonal pe terenul reglementat se va realiza din Calea Șagului (acces existent), conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT 2016-002600/08.09.2016.



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

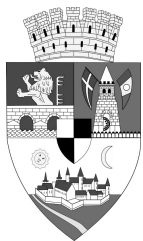
Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse exclusiv pe parcela deținută de beneficiar, în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. DT 2016-002600/08.09.2016, necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 07/06.04.2017 sunt următorii:

- Regim de construire: maxim P+1E;
- Funcțiune propusă: depozitare și prestări servicii (Extindere, etajare și schimbare destinație casă de locuit P, rezultând bar și service auto în regim P+1E);
- Înălțime maximă: $H_{max}=10$ m;
- Procent de ocupare al terenului maxim: $POT_{max}=69\%$;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: $CUT_{max}=1.4$;
- 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;
- Construcția se va amplasa în frontul stradal al Căii Șagului, cu o retragere de la axul Căii Șagului de 15,70 m, și alipită pe celelalte trei laturi, de limita de proprietate și de clădirile existente pe parcelele învecinate;
- Spații verzi: minim 5% spații verzi amenajate conform Deciziei de încadrare nr. 6/21.02.2017 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, respectiv Adresa Agenției pentru Protecția Mediului Timiș cu nr. 4055/ 24.05.2019;
- 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, se propune preluarea profilului stradal de perspectivă pentru Calea Șagului (PTT1 - 37 metri); autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;
- Accese: accesul auto și pietonal se va realiza din Calea Șagului (acces existent), conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT 2016-002600/08.09.2016;
- Parcaje: necesarul de parcaje va fi dimensionat pentru fiecare funcțiune propusă în parte la faza D.T.A.C.; pentru staționarea tuturor categoriilor de autovehicule se vor organiza parcaje la sol pe terenul beneficiarului; mijloacele de transport a mărfurilor și vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv pe terenul beneficiarului, în afara spațiului public;
- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 119/04.03.2020.

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 beneficiarilor.

Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform planșei nr. U-04 - „Plan obiective de utilitate publică” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției.



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.).

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.

Planul Urbanistic de Detaliu „Extindere, amenajare și schimbare destinație casa de locuit P rezultând bar și service auto în regim P+1E cu încadrare în funcțiunea zonei de depozitare și prestări servicii, conf PUG Timisoara”, str. Calea Șagului nr. 173, Timișoara va avea valabilitate de 2 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu „Extindere, amenajare și schimbare destinație casa de locuit P rezultând bar și service auto în regim P+1E cu încadrare în funcțiunea zonei de depozitare și prestări servicii, conf PUG Timisoara”, str. Calea Șagului nr. 173, Timișoara, având ca beneficiar pe SC POGG 77 SRL, întocmit conform proiectului nr. 70/2015, realizat de SC SC CUB - ART SRL, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 07/06.04.2017:

Regim de construire: maxim P+1E;

- Funcțiune propusă: depozitare și prestări servicii (Extindere, etajare și schimbare destinație casă de locuit P, rezultând bar și service auto în regim P+1E);

- Înălțime maximă: Hmax=10 m;

- Procent de ocupare al terenului maxim: POTmax=69%;

- Coeficient de utilizare al terenului maxim: CUTmax=1.4;

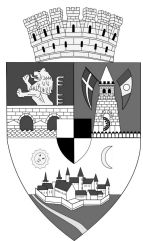
- În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula la suprafața efectivă rămasă în proprietate privată, iar autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;

- Construcția se va amplasa în frontul stradal al Căii Șagului, cu o retragere de la axul Căii Șagului de 15,70 m, și alipită pe celelalte trei laturi, de limita de proprietate și de clădirile existente pe parcelele învecinate;

- Spații verzi: minim 5% spații verzi amenajate conform Deciziei de încadrare nr. 6/21.02.2017 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, respectiv Adresa Agenției pentru Protecția Mediului Timiș cu nr. 4055/ 24.05.2019;

- 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, se propune preluarea profilului stradal de perspectivă pentru Calea Șagului (PTT1 - 37 metri); autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;

- Accese: accesul auto și pietonal se va realiza din Calea Șagului (acces existent), conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT 2016-002600/08.09.2016;



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

- Parcaje: necesarul de parcaje va fi dimensionat pentru fiecare funcțiune propusă în parte la faza D.T.A.C.; pentru staționarea tuturor categoriilor de autovehicule se vor organiza parcaje la sol pe terenul beneficiarului; mijloacele de transport a mărfurilor și vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv pe terenul beneficiarului, în afara spațiului public;

- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 119/04.03.2020.

3. Prezentul Planul Urbanistic de Detaliu „Extindere, amenajare si schimbare destinatie casa de locuit P rezultand bar si service auto in regim P+1E cu incadrare in functiunea zonei de depozitare si prestari servicii, conf PUG Timisoara”, str. Calea Șagului nr. 173, Timișoara, va avea valabilitate de 2 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în suprafață totală de 619 mp este înscris în CF nr. 407545 nr. cad. 407545 (CF vechi nr. 1524 Freidorf nr. top. 554/17), având ca proprietar pe SC POGG 77 SRL, cu interdicție conventional de grevare, instrainare, inchiriere, demolare, construire, dezmembrare, alipire, restructurare si amenajare în favoarea Banca Transilvania SA pentru care a fost obtinut Acordul cu nr. 1119772/09.09.2019.

4. Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform planșei nr. U-04 - „Plan obiective de utilitate publica” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției. Obținerea Autorizatiei de Construire este conditionata de realizarea locurilor de parcare necesare functiunii propuse exclusiv pe parcela detinuta de beneficiar, în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. DT 2016-002600/08.09.2016, necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

5. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic de Detaliu „Extindere, amenajare si schimbare destinatie casa de locuit P rezultand bar si service auto in regim P+1E cu incadrare in functiunea zonei de depozitare si prestari servicii, conf PUG Timisoara”, str. Calea Șagului nr. 173, 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 „Extindere, amenajare si schimbare destinatie casa de locuit P rezultand bar si service auto in regim P+1E cu incadrare in functiunea zonei de depozitare si prestari servicii, conf PUG Timisoara”, str. Calea Șagului nr. 173, Timișoara, elaborat de proiectantul SC CUB - ART SRL, proiect nr. 70/2015, la cererea beneficiarului SC POGG 77 SRL, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenum consiliului local.

ARHITECT SEF,
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER
Liliana IOVAN