

**REFERAT**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu**  
**“Bază firmă de construcții NGF”- Str. Sulina, Timișoara**

**Către Comisiile Consiliului Local al Municipiului Timișoara**

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,

Propunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea și avizarea din punct de vedere urbanistic a documentației Plan Urbanistic de Detaliu **“Bază firmă de construcții NGF”- Str. Sulina, Timișoara**.

Planul Urbanistic Zonal este elaborat de proiectantul general S.C. “MG Building Design” S.R.L., proiect nr. 48/2004, la cererea beneficiarului S.C. “NGF Construct” s.r.l.

Terenul studiat în cadrul PUD este situat în zona sud-vestică a municipiului Timișoara, pe strada Sulina și este încadrat în UTR 58. Suprafața totală studiată în cadrul PUD este de 10 000 mp. terenul fiind proprietatea lui Nină Ion și a soției Nină Luminița, înscris în C.F. nr. 3698 Freidorf, cu numărul topo 460/c/2/2/2, 461/c/2/2, 461/a/b/2, 462/b/1/2, 504/49/1, 504/50/a,b,c, 504/51/b/2/2. Terenul este liber de construcții și există acordul proprietarilor pentru elaborarea documentației faza PUD.

În conformitate cu P.U.G. Timișoara zona este cuprinsă în intravilanul municipiului Timișoara și are instituită o interdicție temporară de construire până la elaborarea unui plan urbanistic zonal sau de detaliu.

Pentru zona în care este situat terenul studiat este propusă prin P.U.G. funcțiunea de zonă mixtă: locuințe și funcțiuni complementare, instituții și servicii, respectiv industrie și depozitare, respectiv parțial zonă de spații verzi.

Amplasamentul studiat nu este situat în zonă protejată sau de protecție, respectiv zonă de importanță deosebită.

În cadrul prezentei documentații se propune detalierea funcțiunii pentru terenul studiat și precizarea modului de ocupare a parcelei.

Se propune construirea unei baze pentru firma de construcții S.C. “NGF Construct” s.r.l., care cuprinde: depozit și ateliere, platforme și parcaje, bloc cu locuințe de serviciu și spații verzi. Astfel pe teren apar trei zone funcționale majore:

- |                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| ▪ circulații și parcaje             | 14,44 %  |
| ▪ locuințe și spații verzi aferente | 21,76 %  |
| ▪ depozitare, ateliere și platforme | 63,88 %. |

Pe parcelă se vor respecta următorii indici de ocupare a terenului specifici:

- P.O.T. maxim = 70%;
- Procent minim de spații verzi = 20% (conform HG 525/1996, republicată);
- Parcajele și platformele propuse vor fi înierbate în proporție de 30%.

Regimul de înălțime stabilit prin prezenta documentație este următorul:

- maxim S+P+2E+M - pentru blocul de locuințe de serviciu;
- Parter - pentru depozite și ateliere.

Construcțiile sunt amplasate retras față de aliniament, aceasta fiind condiția impusă de avizul S.C. Electrica S.A. datorită prezenței rețelei electrice LEA 20kV pe teren. Pe zona de protecție a LEA se instituie interdicție de construire, fiind prevăzute parcaje și spații verzi.

Construcțiile propuse vor respecta condițiile impuse de furnizorii de utilități cu privire la distanțele minime față de acestea.

Terenul nu este afectat de zona de protecție a liniilor de cale ferată (100 m. din axul CF) situate în partea de nord-est.

Construcțiile propuse se vor racorda la utilitățile existente pe strada Sulina: apă, canalizare, gaz, electricitate, conform proiectelor de specialitate prezentate.

Accesul pe parcelă se va realiza din strada Sulina, pe un drum de incintă, conform avizului Comisiei de circulație anexat.

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. (GM 009-2000) aprobat prin Ordinul nr. 37/N/08.06.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și conform legislației în vigoare.

Planul Urbanistic de Detaliu “**Bază firmă de construcții NGF**”- **Str. Sulina, Timișoara** se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea o valabilitate de 10 ani.

DIRECTOR,  
Dr.arh. Radu Radoslav

CONSILIER,  
Arh. Laura Mărculescu

Avizat pentru legalitate,  
Jr. Mirela Lasushevici