

REFERAT

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu **“CONSTRUCTII PENTRU SERVICII – BIROURI SI LOCUINTE”**, Str. Mircea cel Batran nr. 1, 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;

Având în vedere documentația înregistrată cu nr. U32007-002720/01.06.2007, prin care se solicită avizarea din punct de vedere urbanistic a Planului Urbanistic de Detaliu **“CONSTRUCTII PENTRU SERVICII – BIROURI SI LOCUINTE”**, Str. Mircea cel Batran nr. 1, Timișoara;

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 7005/24.11.2006**;

Propunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea și avizarea din punct de vedere urbanistic a documentației Plan Urbanistic de Detaliu **“CONSTRUCTII PENTRU SERVICII – BIROURI SI LOCUINTE”**, Str. Mircea cel Bătrân nr. 1, Timișoara.

Documentația este inițiată de beneficiarii **GHANEI MASOUD** și **GHANEI LILIANA** și elaborată de **S.C. Tectonics House S.R.L.**, proiect nr. 01/2007.

Terenul studiat în cadrul P.U.D. este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în zona de nord – vest a orașului, fiind o parcelă de colț amplasată pe strada Mircea cel Batran colț cu o alee paralelă cu Bv. Cetății.

Zona studiată care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă protejată sau de protecție a monumentelor istorice, respectiv zone de interes deosebit pentru care este necesar avizul Consiliului Județean Timiș.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara pentru acest amplasament, cuprins în UTR 11, este stabilită funcțiunea de zona locuințe și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P; P+2E și peste P+2E.

Terenul aflat în proprietatea lui **GHANEI MASOUD** și soția **GHANEI LILIANA** este identificat prin C.F. nr. 12584, nr. cadastral 20681 având o suprafață de 292 mp.

Bulevardul Cetății este o arteră importantă, cu profil transversal de 34 m, Inelul III de circulație ce leagă mai multe artere importante ale orașului – Cl. Torontalului, Bv. Gh. Lazăr, Cl. Bogdăneștilor. Tendința actuală este de reconversie a zonei, din zonă de locuințe individuale, cu regim mic de înălțime, în zonă pentru instituții publice și servicii de interes general. Această tendință este susținută de alte documentații de urbanism: P.U.D. “Construcții pentru servicii – spații comerciale și birouri”, Bv. Cetății nr. 93, Timișoara aprobat prin H.C.L. 358/2006, P.U.D. “Clădire pentru birouri, comerț și locuire”, Bv. Cetății nr. 19, Timișoara aprobat prin H.C.L. 188/2007, P.U.D. “Amplasare locuințe și funcțiuni complementare”, Bv. Cetății nr. 10, Timișoara aprobat prin H.C.L. 191/2007.

Prin P.U.D. **“CONSTRUCTII PENTRU SERVICII – BIROURI SI LOCUINTE”**, Str. Mircea cel Batran nr.1, Timișoara se propune realizarea unei zone cu funcțiunea de locuințe colective și funcțiuni complementare (comerț, servicii, birouri) și amplasarea pe sit a imobilului, conform planșei de Reglementări urbanistice anexată. Funcțiunea dominantă a sitului devine cea de locuire colectivă, iar parterul va fi destinat serviciilor și spațiilor comerciale. Numărul total de apartamente preconizat a se realiza este de 16 apartamente.

Accesul auto pe parcela se va face din strada Mircea cel Bătrân, conform avizului Comisiei de Circulație nr. TH92007-255/07.06.2007. Locurile de parcare pentru funcțiunile propuse, în conformitate cu Regulamentul Local de Urbanism, sunt asigurate în subsolul imobilului pentru locuințe, fiind prevăzut câte un loc de parcare pentru fiecare apartament, iar pentru funcțiunile complementare prevăzute la parter (servicii și comerț) se vor realiza locuri de parcare supraterane în incintă. Accesul în parcajul colectiv subteran se va realiza din incintă, pe o bretea cu sens unic cu intrare de pe str. Mircea cel Batran și ieșire tot pe str. Mircea cel Batran.

Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse **exclusiv** pe parcela deținută de beneficiari, în conformitate cu Anexa 2 din R.L.U. aferent P.U.G. aprobat prin HCL nr. 157/2002.

Indicii propuși prin prezenta documentație sunt:

POT maxim = 70 %

CUT maxim = 5,42

Regimul maxim de înălțime stabilit pentru amplasament este 2S+P+4E+Er.

Recomandarea Direcției de Urbanism:

- **REDUCEREA** regimului de înălțime al clădirii de la 2S+P+4E+Er la **maxim 2S+P+3E+Er/M**,
- a numărului de unități locative de la 16 apartamente la **maxim 8 apartamente**,
- a coeficientului de utilizare a terenului de la CUT = 5,42 la **CUT maxim = 3,00**.

Sunt prevăzute bransamente la rețelele edilitare existente în zonă, pentru a deservi obiectivul propus. Se vor respecta condițiile impuse de prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice.

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

Planul Urbanistic de Detaliu “**CONSTRUCTII PENTRU SERVICII – BIROURI SI LOCUINTE**”, **Str. Mircea cel Batran nr. 1, Timișoara** se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea o valabilitate de 10 ani.

VICEPRIMAR,
Ing. Dorel BORZA

DIRECTOR,
Arh. Șef Emilian Sorin CIURARIU

pentru ȘEF BIROU
Arh. Loredana PĂLĂLĂU

CONSILIER,
Ing. Gabriela POPA

AVIZAT JURIDIC,
Jr. Mirela LASUSCHEVICI