



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA URBANISM

UR2019-012701/30.08.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA CU FUNCTIUNI SI SERVICII” – Strada Grigore Alexandrescu, CF 445114, cad 445114, Timisoara

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2019-012701/30.08.2019 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA CU FUNCTIUNI SI SERVICII” – str. Grigore Alexandrescu**, identificat prin **CF 445114, cad 445114, Timișoara**, prin care se propune construirea unei clădiri mixte cu funcțiuni și servicii.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2019-012701/02.08.2019, privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA CU FUNCTIUNI SI SERVICII” – strada Grigore Alexandrescu CF 445114, Timișoara;

Ținând cont de Avizul Arhitectului Șef nr. 22 din 04.07.2019;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 4422/11.10.2017 prelungit până la data de 10.10.2019, precum și adresa nr. 5123/07.11.2017 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

Documentația PUD „CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA CU FUNCTIUNI SI SERVICII” – strada Grigore Alexandrescu CF 445114, Timișoara, beneficiar ONETIU LEONTINA, proiectant S.C. STUDIO TZK S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Alin- Otniel P.G. TUTAC, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 17.04.2019, cu ocazia demarării Etapei 1 – etapa pregătitoare PUD de informare și 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.

Etapa 1 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2019 – 005773/12.05.2019.

Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 183/2017 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, documentația PUD „CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA CU FUNCTIUNI SI SERVICII” – strada Grigore Alexandrescu CF 445114, Timișoara se încadrează în Etapa 1 - etapa aprobării PUD și RLU aferent (cap. 8.3.2., art. 79 din HCL nr. 140/2011, modificată prin HCL nr. 183/2017), 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.

Planul Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA CU FUNCTIUNI SI SERVICII” – strada Grigore Alexandrescu CF 445114, Timișoara, este elaborat de proiectantul S.C. STUDIO TZK S.R.L., proiect nr. 52/2017, la cererea beneficiarului ONETIU LEONTINA.,



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA URBANISM

Terenul reglementat în cadrul documentației **Planului Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA CU FUNCTIUNI SI SERVICII” – Strada Grigore Alexandrescu CF 445114, Timisoara** în suprafață totală **6500 mp** este amplasat în partea de nord-vest a orașului, fiind delimitat astfel: **la Nord-Vest:** terenul este delimitat de parcelele cu destinație curti- constructii (CF 441759, 440133,440134 în proprietate privata), **la Nord-Est:** terenul este delimitat de parcela cu destinație de zonă locuinte colective cu functiuni complementare si servicii (CF 404008), teren reglementat prin PUZ aprobat cu HCL nr. 394/2014, **la Sud-Vest:** terenul este delimitat de parcela cu destinație curti-constructii (CF 444759 în proprietate privata), **la Sud-Est:** terenul este delimitat de strada Grigore Alexandrescu – Inel IV.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu **„CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA CU FUNCTIUNI SI SERVICII” – Strada Grigore Alexandrescu CF 445114, Timisoara** nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul situat in intravilan, conform extras CF anexat, reglementat prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu **„CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA CU FUNCTIUNI SI SERVICII” – Strada Grigore Alexandrescu CF 445114, Timisoara**, in suprafață totală de **6500mp**, este înscris în:

- CF 445114, nr. cad. 445114 categoria curti-constructii, S=6500 mp, fiind proprietatea lui ONETIU LEONTINA.

Planul Urbanistic de Detaliu **„CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA CU FUNCTIUNI SI SERVICII” – Strada Grigore Alexandrescu CF 445114, Timisoara** se propune construirea unei cladiri mixte cu functiuni si servicii.

Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse în conformitate cu Anexa 5 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996, si în conformitate cu **avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-005709/06.12.2018**. De asemenea, toate dotarile tehnico-edilitare necesare, se vor efectua pe cheltuiala beneficiarului.

Terenul supus reglementarii prin documentatia **Plan Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA CU FUNCTIUNI SI SERVICII” – Strada Grigore Alexandrescu CF 445114, Timisoara** va fi accesibil auto si pietonal, din strada Grigore Alexandrescu, proprietatea **MUNICIPIULUI TIMISOARA – domeniul public**, în conformitate cu **avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-005709/06.12.2018**.

Echipeare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin **Avizul pentru rețele existente nr. 35/29.01.2019**.

Prevederile Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.):

Construirea unei clădiri mixte cu funcțiuni și servicii pe suprafata de teren de 6500 mp.

- Regim de construire: - **maxim P+1E**
- Funcțiune propusă: **construire clădire mixtă cu funcțiuni și servicii;**
- Procent de ocupare al terenului maxim: **POT_{max} = 55%**
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **CUT_{max} = 1.1;**
- **Hmax=12.00m;**



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA URBANISM

- Retrageri față de aliniament, limite laterale, limite posterioare – **conform plansei nr. A03 „Reglementari urbanistice”**

Zone verzi propuse in documentație, și în conformitate cu adresa Agenției pentru Protecția Mediului nr. 5123/07.11.2017 - zone verzi propuse 20 %. Suprafața de zone verzi va fi amenajată și întreținută.

- se vor respecta prevederile HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde"

- 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;

- 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: **toate amenajările rutiere, precum și dotările tehnico-edilitare, se vor efectua pe cheltuiala beneficiarului, totodată terenul aferent obiectivului și care va fi afectat de inelul IV (str. Grigore Alexandrescu) se va trece în proprietatea municipalității cu titlu gratuit, fiind dezmembrat după recepția la terminarea lucrărilor, înainte de intabulare, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT 2018-005709/06.12.2018;**

- Echipare tehnico-edilitară: **pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 35/29.01.2019.**

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.

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. aprobat prin Ordinul nr. 176/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.

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentatiei PUD, aceasta va fi transmisă către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Planul Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA CU FUNCTIUNI SI SERVICII” – Strada Grigore Alexandrescu CF 445114, Timisoara, va avea valabilitate de 2 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA URBANISM

PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA CU FUNCȚIUNI SI SERVICII” – Strada Grigore Alexandrescu CF 445114, Timisoara, beneficiar ONETIU LEONTINA, elaborat de proiectantul S.C. STUDIO TZK S.R.L , proiect nr. 52/2017, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

2. Se stabilesc condițiile de construire:

Indicii propuși prin documentația documentatia Plan Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA CU FUNCȚIUNI SI SERVICII” – Strada Grigore Alexandrescu CF 445114, Timisoara, sunt următorii:

Construirea unei clădiri mixte cu funcțiuni și servicii pe suprafața de teren de 6500 mp.

- Regim de construire: - **maxim P+1E**

- Funcțiune propusă: **construire clădire mixtă cu funcțiuni și servicii;**

- Procent de ocupare al terenului maxim: **POT_{max} = 55%**

- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **CUT_{max} = 1.1;**

- **Hmax=12.00m;**

- Retrageri față de aliniament, limite laterale, limite posterioare – **conform plansei nr. A03**

„Reglementari urbanistice”

Zone verzi propuse in documentație, și în conformitate cu adresa Agenției pentru Protecția Mediului nr. 5123/07.11.2017 - zone verzi propuse 20 %. Suprafața de zone verzi va fi amenajată și întreținută.

- **se vor respecta prevederile HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde"**

- 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;

- 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: toate amenajările rutiere, precum și dotările tehnico-edilitare, se vor efectua pe cheltuiala beneficiarului, totodată terenul aferent obiectivului și care va fi afectat de inelul IV (str. Grigore Alexandrescu) se va trece în proprietatea municipalității cu titlu gratuit, fiind dezmembrat după recepția la terminarea lucrărilor, înainte de intabulare, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT 2018-005709/06.12.2018;

- Echipare tehnico-edilitară: **pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 35/29.01.2019.**



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA URBANISM

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.

3. Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA CU FUNCTIUNI SI SERVICII” – Strada Grigore Alexandrescu CF 445114, va avea valabilitate de 2 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul situat în intravilan conform extras CF anexat, reglementat prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu ”CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA CU FUNCTIUNI SI SERVICII” – Strada Grigore Alexandrescu CF 445114, în suprafață totală de 6500mp, este înscris în:

- CF 445114, nr. cad. 445114 categoria curti-constructii, S=6500 mp, fiind proprietatea lui ONETIU LEONTINA.

4. Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse în conformitate Anexa 5 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996, și în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-005709/06.12.2018.

De asemenea, toate amenajările rutiere precum și dotările tehnico-edilitare necesare, se vor efectua pe cheltuiala beneficiarului.

5. După aprobare prin hotărârea consiliului local a documentației PUD, hotărârea însoțită de documentație va fi transmisă către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea notării în cartea funciară a faptului că imobilul face obiectul respectivelor reglementări urbanistice, în conformitate cu art. 29, alin. 2[^]1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

6. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA CU FUNCTIUNI SI SERVICII” – Strada Grigore Alexandrescu CF 445114 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 „CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA CU FUNCTIUNI SI SERVICII” – Strada Grigore Alexandrescu CF 445114 Timișoara, elaborat de proiectantul S.C. STUDIO TZK S.R.L , proiect nr. 52/2017, la cererea beneficiarului ONETIU LEONTINA pentru a fi supus analizării și dezbaterii în plenul consiliului local.

ARHITECT SEF,
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER
Monica MITROFAN