



UR2017-019617/08.12.2017

RAPORT DE SPECIALITATE**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire cladire P+2E cu doua apartamente si functiuni complementare”, str. Munteniei nr. 43, Timișoara**

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2017-019617/ 05.12.2017 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire cladire P+2E cu doua apartamente si functiuni complementare”, str. Munteniei nr. 43, Timișoara, prin care se propune construirea unei cladiri cu doua apartamente si functiuni complementare;

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2017-019617/22.11.2017 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire cladire P+2E cu doua apartamente si functiuni complementare”, str. Munteniei nr. 43, 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. 27/26.10.2017, precum și de Adresa Agenției pentru Protecția Mediului cu nr. 3737 din 23.08.2017;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 2508 din 09.06.2017;**

Documentația PUD „Construire cladire P+2E cu doua apartamente si functiuni complementare”, str. Munteniei nr. 43, Timișoara, beneficiar SC CASA FIRONDA SRL, proiectant S.C. ARH ROM 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 20.07.2017, a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2017-009316/20.07.2017;

Conform procedurii prevăzută 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 cladire P+2E cu doua apartamente si functiuni complementare”, str. Munteniei nr. 43, 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 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;

Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea documentației Plan Urbanistic de Detaliu „Construire cladire P+2E cu doua apartamente si functiuni complementare”, str. Munteniei nr. 43, Timișoara;



Planul Urbanistic de Detaliu „**Construire cladire P+2E cu doua apartamente si functiuni complementare**”, str. Munteniei nr. 43, Timișoara, este elaborat de proiectantul SC ARH ROM SRL, proiect nr. 177/2017, la cererea beneficiarului SC CASA FIRONDA SRL.

Terenul reglementat în cadrul Planului Urbanistic de Detaliu „Construire cladire P+2E cu doua apartamente si functiuni complementare”, str. Munteniei nr. 43, Timișoara, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de nord-vest a orașului (UTR 16), fiind delimitat la nord, vest si sud de parcele proprietate privata si la est de strada Munteniei. 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 pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare, teren posibil afectat de drum.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu „**Construire cladire P+2E cu doua apartamente si functiuni complementare**”, str. Munteniei nr. 43, Timișoara, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat în suprafață totală de 1.180 mp, este înscris în CF 414942 - top. 22731/2, 22732, Timișoara, teren intravilan situat în str. Munteniei nr. 43, Timișoara, proprietar fiind SC CASA FIRONDA SRL, cu drept de ipoteca legala in favoarea lui Enderle Erich Michael si Amschlinger Gerlinde Katharina, pentru care a fost obtinuta declaratia notariala nr. 1426/07.12.2017 - mandatar FIRONDA DORIN, prin care se exprima acordul in vederea realizarii unei cladiri P+2E cu doua apartamente si functiuni compleemntare, conform proiect nr. 177/2017 intocmit de SC ARH ROM SRL – arh. Craculeac Mircea.

Terenul reglementat este liber de constructii.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu „**Construire cladire P+2E cu doua apartamente si functiuni complementare**”, str. Munteniei nr. 43, Timișoara se propune realizarea unei cladiri in regim de inaltime de maxim P+2E, cu doua apartamente si functiuni complementare la parter, acestea fiind destinate unor galerii de arta de tip fond plastic.

Avand in vederea ca, imobilul va fi amplasat pe limitele laterale de proprietate, autorizatia de construire se va putea elibera, doar dupa obtinerea in prealabil a acordurilor notariale ale vecinilor direct afectati.

Accesul auto și pietonal se vor realiza din strada Munteniei nr. 43, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT 2017-002698/17.08.2017;

Obtinerea Autorizatiei de Construire este conditionata de realizarea locurilor de parcare necesare functiunii propuse **exclusiv** pe parcela detinută de beneficiar, în conformitate cu Anexa 2 din R.L.U. aferenta P.U.G., aprobat prin HCL nr. 157/05.08.2002 si prelungit prin HCL nr. 131/2017.

Indicii urbanistici propuși prin documentație sunt:

- Realizarea unei **constructii compacte** cu doua apartamente;
- Regim de construire: **maxim P+2E**;
- Funcțiune propusă: locuință pentru maxim 2 familii în regim de maxim **P+2E** ;
- Înălțime maximă: $H_{\max \text{ cornisa}} = 10 \text{ m}$;
- Procent de ocupare al terenului maxim: $POT_{\max \text{ admis}} = 40\%$;



- Coeficient de utilizare al terenului maxim: $CUT_{max\ propus} = 0.9$;
- 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 se va face pe limitele laterale de proprietate, cu o retragere de 15.00 m fata de cladirea existenta, si la 17.00 m distanta de limita posterioara a parcelei;
- Spații verzi interioare propuse: **minim 50%**;
- 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 Munteniei, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT 2017-002698/17.08.2017;**
- Echipare tehnico-edilitară: **pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 808/17.08.2017.**

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 cladire P+2E cu doua apartamente si functiuni complementare**”, **str. Munteniei nr. 43, 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 cladire P+2E cu doua apartamente si functiuni complementare**”, **str. Munteniei nr. 43, Timișoara**, având ca beneficiar pe **SC CASA FIRONDA SRL, CUI 31728854**, întocmit conform proiectului nr. **167/2017**, realizat de **SC ARH-ROM SRL**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

2. Se stabilesc condițiile de construire:

- Realizarea unei **construcții compacte** cu doua apartamente;
- Regim de construire: **maxim P+2E**;
- Funcțiune propusă: locuință pentru maxim 2 familii în regim de maxim **P+2E** ;
- Înălțime maximă: $H_{max\ cornisa} = 10\ m$;



- Procent de ocupare al terenului maxim: $POT_{max\ admis} = 40\%$;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: $CUT_{max\ propus} = 0.9$;
- 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 se va face pe limitele laterale de proprietate, cu o retragere de 15.00 m fata de cladirea existenta, si la 17.00 m distanta de limita posterioara a parcelei;
- Spații verzi interioare propuse: **minim 50%**;
- 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 Munteniei, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT 2017-002698/17.08.2017;**
- Echipare tehnico-edilitară: **pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 808/17.08.2017.**

3. Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu „**Construire cladire P+2E cu doua apartamente si functiuni complementare**”, str. **Munteniei nr. 43, 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 1.180 mp**, este înscris în **CF 414942 - top. 22731/2, 22732, Timișoara**, teren intravilan situat în str. **Munteniei nr. 43, Timișoara**, proprietari si beneficiar fiind **SC CASA FIRONDA SRL, cu drept de ipoteca legala in favoarea lui Enderle Erich Michael si Amschlinger Gerlinde Katharina**, pentru care a fost obtinuta declaratia notariala nr. **1426/07.12.2017 prin mandatar FIRONDA DORIN**, prin care se exprima acordul in vederea realizarii unei cladiri **P+2E cu doua apartamente si functiuni complementare, conform proiect nr. 177/2017 intocmit de SC ARH ROM SRL – arh. Craculeac Mircea.**

4. Autorizatia de construire se va putea elibera doar dupa obtinerea in prealabil a acordurilor notariale ale vecinilor direct afectati, pentru amplasarea constructiei pe limitele laterale de proprietate.

5. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic de Detaliu „**Construire cladire P+2E cu doua apartamente si functiuni complementare**”, str. **Munteniei nr. 43, Timișoara** și a Regulamentului Local de Urbanism.

ARHITECT ȘEF
Emilian Sorin CIURARIU

SEF BIROU
Liliana IOVAN

CONSILIER
Steluta URSU