



UR2018-018180/12.11.2018

## RAPORT DE SPECIALITATE

### privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil în regim de înălțime maxim S+P+3E cu spații comerciale, servicii și locuințe colective”

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2018-018180/09.11.2018 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil în regim de înălțime maxim S+P+3E cu spații comerciale, servicii și locuințe colective, str. Mareșal Constantin Prezan nr. 2, Timișoara, prin care se propune realizarea unui imobil cu spații comerciale, servicii și locuințe colective, în regim de înălțime max. S+P+3E.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2018-018180/ 30.10.2018 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil în regim de înălțime maxim S+P+3E cu spații comerciale, servicii și locuințe colective, str. Mareșal Constantin Prezan nr. 2, 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. 38/25.09.2018, precum și de Adresa Agenției pentru Protecția Mediului cu nr. 69/31.07.2018 și Notificarea nr. 3916/10.08.2018;**

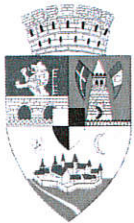
Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 1163/27.03.2017, cu termen de valabilitate prelungit până în data de 26.03.2019;**

Având în vedere adresa Băncii de Date Urbane nr. UR2018-00007693/22.05.2018 cu privire la schimbarea numărului poștal – strada Mareșal Constantin Prezan nr. 102 care este în prezent strada Mareșal Constantin Prezan nr. 2

**Documentația PUD „Imobil în regim de înălțime maxim S+P+3E cu spații comerciale, servicii și locuințe colective, str. Mareșal Constantin Prezan nr. 2, beneficiar S.C. NOUA CASĂ LOCUINȚE S.R.L., proiectant S.C. 5U STAMP S.R.L., a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu data de 04.06.2016, cu ocazia demarării Etapei 1 - etapa pregătitoare PUD de informare și consultare a publicului, conform H.C.L. 183/2017, etapa finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în septembrie 2018, a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2018-008525/03.09.2018;**

In urma afișării documentației pe site-ul primăriei, s-a solicitat organizarea unei dezbateri publice pe marginea documentației PUD „Imobil în regim de înălțime maxim S+P+3E cu spații comerciale, servicii și locuințe colective, str. Mareșal Constantin Prezan nr. 2 – dezbateră publică a avut loc în data de 25.07.2018. La dezbateră au participat Arhitectul Șef al Municipiului Timișoara Emilian Sorin Ciurariu, consilieri din cadrul Biroului Avizare Conformități PUG/ PUD/ PUZ, reprezentanți ai firmei de proiectare SC 5U STAMP SRL domnii Orlescu Cristian și arhitect Daniel





Baia, ca reprezentant al beneficiarului domnul Szaszu, pe lista de participanți din partea publicului au semnat cinci (5) cetățeni.

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 PUD „Imobil în regim de înălțime maxim S+P+3E cu spații comerciale, servicii și locuințe colective, str. Mareșal Constantin Prezan nr. 2, Timișoara, se încadrează în Etapa 2 - etapa aprobării PUD 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 „Imobil în regim de înălțime maxim S+P+3E cu spații comerciale, servicii și locuințe colective, str. Mareșal Constantin Prezan nr. 2, Timișoara;**

Planul Urbanistic de Detaliu „Imobil în regim de înălțime maxim S+P+3E cu spații comerciale, servicii și locuințe colective, str. Mareșal Constantin Prezan nr. 2, Timișoara, este elaborat de proiectantul S.C. 5U STAMP S.R.L., proiect nr. 14-PRZ-18, la cererea beneficiarului S.C. NOUA CASĂ LOCUINȚE S.R.L.

Terenul reglementat în cadrul Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil în regim de înălțime maxim S+P+3E cu spații comerciale, servicii și locuințe colective, str. Mareșal Constantin Prezan nr. 2, Timișoara, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în sudul orașului, delimitat astfel: la nord strada Mareșal Constantin Prezan, la est, sud și vest – proprietăți private.

Conform PUZ aprobat prin HCL 91/1998 - Zona de locuințe colective, comerț și alimentație, Regim de înălțime max. P+3E. POT max= 75 %. Spații verzi conform HCL 62/2012.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil în regim de înălțime maxim S+P+3E cu spații comerciale, servicii și locuințe colective, str. Mareșal Constantin Prezan nr. 2, 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 6477 mp, este înscris în CF. 421778, nr. top. 421778, teren intravilan, situat în str. Mareșal Constantin Prezan nr. 2, Timișoara, proprietar S.C. NOUA CASĂ LOCUINȚE S.R.L.**

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil în regim de înălțime maxim S+P+3E cu spații comerciale, servicii și locuințe colective, str. Mareșal Constantin Prezan nr. 2, Timișoara, se propune construirea unui imobil de locuințe în regim de înălțime S+P+3E, cu spații comerciale, servicii și locuințe colective.

Accesul auto și pietonal se va realiza din strada Mareșal Constantin Prezan, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT 2018-003382/31.05.2018;

Accesul în parcare subterană se va face semaforizat alternativ pe fiecare sens; circulația în parcare subterană va fi prevăzute cu sensuri unice, semaforizare și oglinzi pentru vizibilitate.



Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse **exclusiv** pe parcela deținută de beneficiar, în conformitate cu Anexa 2 din R.L.U. aferenta P.U.G., aprobat prin HCL nr. 157/05.08.2002 și prelungit prin HCL nr. 131/2017.

**Indicii urbanistici propuși prin documentație sunt:**

- Regim de construire: - **maxim S+P+3E;**
  - **în partea din spate (la sud) al treilea etaj va fi retras cu minim 7 m, conform planșei nr. 03 „Reglementări Urbanistice”**
- Funcțiune propusă: **funcțiuni mixte – locuințe colective, comerț și servicii;**
- Înălțime maximă atic: **H max = 15,00 m;**
- Procent de ocupare al terenului maxim: **POT<sub>max</sub> = 50%**
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **CUT<sub>max</sub> = 1,8;**
- Retragere față de aliniament – **11 m**
- Retragere față de **limitele laterale = minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 m;**
  - Retragere față de limita posterioară = **minim 15 m** pentru construcțiile supraterane
  - Retragere față de limita posterioară = **minim 10 m** pentru construcțiile subterane
  - Pot fi realizate locuri de parcare înierbate cu asigurarea fonoizolației corespunzătoare.

**Zone verzi propuse în documentație și în conformitate cu Avizul Agenției pentru Protecția Mediului nr. 69/31.07.2018 și adresei nr. 3916/10.08.2018 - zone verzi 20%. Suprafața de zone verzi va fi amenajată și întreținută.**

- 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;

- 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 strada Mareșal Constantin Prezan, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT 2018-003382/31.05.2018;**

**Accesul în parcare subterană se va face semaforizat alternativ pe fiecare sens; circulația în parcare subterană va fi prevăzute cu senzori unice, semaforizare și oglinzi pentru vizibilitate.**

- Echipare tehnico-edilărită: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 537/11.07.2018.

**Pe laturile sudică și vestică a parcelei, spre vecinătățile cu locuințe, se vor prevedea panouri fonoabsorbante.**

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 „Imobil în regim de înălțime maxim S+P+3E cu spații comerciale, servicii și locuințe colective, str. Mareșal Constantin Prezan nr. 2, 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 „**Imobil în regim de înălțime maxim S+P+3E cu spații comerciale, servicii și locuințe colective**”, str. Mareșal Constantin Prezan nr. 2, Timișoara, având ca beneficiari pe S.C. NOUA CASĂ LOCUINȚE S.R.L., întocmit conform proiectului nr. proiect nr. 14-PRZ-18, realizat de S.C. 5U STAMP S.R.L, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

2. Se stabilesc condițiile de construire: -

Regim de construire: - **maxim S+P+3E;**

- **în partea din spate (la sud) al treilea etaj va fi retras cu minim 7 m, conform planșei nr. 03 „Reglementări Urbanistice”**

-Funcțiune propusă: **funcțiuni mixte – locuințe colective, comerț și servicii;**

- Înălțime maximă atic: **H max = 15,00 m;**

- Procent de ocupare al terenului maxim: **POT<sub>max</sub> = 50%**

- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **CUT<sub>max</sub> = 1,8;**

- Retragere față de aliniament – **11 m**

- Retragere față de limitele laterale = **minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 m;**

- Retragere față de limita posterioară = **minim 15 m** pentru construcțiile supraterane

- Retragere față de limita posterioară = **minim 10 m** pentru construcțiile subterane

- Pot fi realizate locuri de parcare înierbate cu asigurarea fonoizolației corespunzătoare.

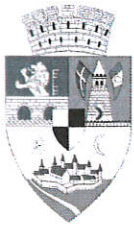
**Accesul auto și pietonal se va realiza din strada Mareșal Constantin Prezan, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT 2018-003382/31.05.2018;**

**Accesul în parcare subterană se va face semaforizat alternativ pe fiecare sens; circulația în parcare subterană va fi prevăzute cu senzori unice, semaforizare și oglinzi pentru vizibilitate.**

**Zone verzi propuse în documentație și în conformitate cu Avizul Agenției pentru Protecția Mediului nr. 69/31.07.2018 și adresei nr. 3916/10.08.2018 - zone verzi 20%. Suprafața de zone verzi va fi amenajată și întreținută.**

**Pe laturile sudică și vestică a parcelei, spre vecinătățile cu locuințe, se vor prevedea panouri fonoabsorbante.**

3. Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil în regim de înălțime maxim S+P+3E cu spații comerciale, servicii și locuințe colective, str. Mareșal Constantin Prezan nr. 2, 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 6477 mp, este înscris în CF. 421778, nr. top. 421778, teren intravilan, situat în str. Mareșal Constantin Prezan nr. 2, Timișoara, proprietar S.C. NOUA CASĂ LOCUINȚE S.R.L.

4. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil în regim de înălțime maxim S+P+3E cu spații comerciale, servicii și locuințe colective, str. Mareșal Constantin Prezan nr. 2, și a Regulamentului Local de Urbanism.

ARHITECT ȘEF  
Emilian Sorin CIURARIU

SEF BIROU  
Liliana IOVAN

CONSILIER  
Sorina POPA

Red/Dact – S.P.