



UR2019-005390/02.05.2019

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire spatiu comercial in regim P”
strada Lunei nr. 20, Timișoara

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2019-005390/02.05.2019 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire spatiu comercial in regim P” strada Lunei nr. 20, Timișoara, prin care se propune dezvoltarea unei zone destinată comerțului;

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2019-005390/03.04.2019, privind aprobarea Urbanistic de Detaliu „Construire spatiu comercial in regim P” strada Lunei nr. 20, Timișoara;

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat cu HCL 157/2002, prelungit cu HCL 619/2018 și „Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)” aprobat cu H.C.L. 61/2012 promovate de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;

Ținând cont de **Avizul Arhitectului Sef nr. 32/16.01.2019;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism 2201/22.05.2017 și ale Certificatului de Urbanism nr. 1130/19.03.2018 prelungit până în 18.03.2020**, precum și **Adresa nr. 1692 din 17.04.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș** prin care anunță planul nu se încadrează în categoria planurilor care intra sub incidența HG nr. 1076/2004;

Documentația PUD „Construire spatiu comercial in regim P” strada Lunei nr. 20, Timișoara, beneficiari Chiritoiu (Oprea) Diana Bianca si Filip (Nedescu) Camelia-Mihaela, proiectant B.I.A. arh. Bot Lucian Cosmin, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - Arh. Bot Lucian Cosmin, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 02.04.2018, cu ocazia demarării Etapei 1 - etapa pregătitoare PUD de informare si consultare a publicului, conform H.C.L. 183/2017, etapă finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în luna aprilie 2018, a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2018-005018/02.05.2018;

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 in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului, documentația PUD „Construire spatiu comercial in regim P” strada Lunei nr. 20, Timișoara, se încadrează în Etapa 2 - etapa aprobării PUD Etapa 2 - etapa aprobarii 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;

Planul Urbanistic de Detaliu „Construire spatiu comercial in regim P” strada Lunei nr. 20, Timișoara, este elaborat de proiectantul Arh. Bot Lucian Cosmin, proiect nr. 42/2017, la cererea beneficiarilor Chiritoiu (Oprea) Diana Bianca si Filip (Nedescu) Camelia-Mihaela.

Terenul reglementat în cadrul documentației PUD „Construire spatiu comercial in regim P” strada Lunei nr. 20, Timișoara, în suprafață totală de 383 mp, este amplasat în partea de est a municipiului Timișoara, delimitat astfel: la sud si vest – o parcela libera de constructii aflata în domeniul public (Statul Roman), la nord – parcela libera de constructii aflata în proprietatea municipiului Timișoara.

Terenul a fost reglementat prin - PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 Zona propusa de institutii si servicii publice. Spații verzi conform HCL 62/2012.



Terenul reglementat, 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.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu „Construire spațiu comercial în regim P” strada Lunei nr. 20, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat situat în intravilanul Municipiului Timișoara, categoria de folosință arabil teren pentru construcții, în suprafață totală de 383 mp, este înscris în CF 415110, nr. cad. 415110 (nr. CF vechi 143038, nr. top 30674/4/1/2), proprietari și beneficiar fiind Oprea Diana Bianca (căsătorită Chiritoiu) și Nedescu Camelia-Mihaela (căsătorită Filip), cu ipotecă în favoarea BRD – Groupe Societe Generale S.A. – AG. Cal. Sagului. Banca a emis acordul său, în data de 25.04.2019, cu privire la documentația PUD - Detaliu „Construire spațiu comercial în regim P” strada Lunei nr. 20.

Planul Urbanistic de Detaliu „Construire spațiu comercial în regim P” strada Lunei nr. 20, Timișoara, propune dezvoltarea unei zone destinată comerțului. Zona va cuprinde circulații auto, pietonale și parcaje, precum și zonă verde.

Pe parcela studiată se vor asigura accese auto și pietonale de pe strada Lunei, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2018—005754/13.12.2018.

Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse **exclusiv** pe parcelele deținute de beneficiari, 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. 619/2018 și în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018—005754/13.12.2018.

Indicii propuși prin documentație și conform Avizului Arhitectului Șef nr. 32 din 16.01.2019 sunt următorii:

Se propune mobilarea unei parcele cu construcții destinate funcțiunii de comerț, asigurarea în incinta a locurilor de parcare necesare funcționării propuse de comerț.

- Regim de construire: **maxim P;**

- Funcțiune propusă: construire spațiu comercial;

- Înălțime maximă: **$H_{max} = 4,00 \text{ m}$;**

- Procent de ocupare al terenului maxim: **$POT_{max \text{ propus}} = 37,40\%$**

- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **$CUT_{max \text{ propus}} = 0,37$;**

- Spații verzi propuse: **minim 26%;**

- Imobilul va fi retras față de limitele laterale **minim 2 m, dar nu mai puțin de $H/2$;**

- Retrageră față de limita posterioară **10 m.**

- 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"

- se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;

- Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018—005754/13.12.2018; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.;

- Servituți: se vor respecta servituțile trecute în „Propunerile 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;

- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 234/01.04.2019.

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;



La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice precum și ale altor instituții avizatoare, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarilor.

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/2000 al M.L.P.A.T. (M.T.C.T.).

Autorizația de Construire se va putea elibera doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform Proiectului nr. 42/2017 și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției.

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 documentației PUD și RLU aferent, 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 spațiu comercial în regim P” strada Lunei nr. 20, Timișoara va avea valabilitate de 2 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu " Construire spațiu comercial în regim P” strada Lunei nr. 20, Timișoara, beneficiari Oprea Diana Bianca (căsătorită Chiritoiu) și Nedescu Camelia-Mihaela (căsătorită Filip), întocmit conform proiectului nr. 42/2017, realizat de Arh. Bot Lucian Cosmin, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire:

Se propune mobilarea unei parcele cu construcții destinate funcțiunii de comerț, asigurarea în incinta a locurilor de parcare necesare funcționării propuse de comerț.

- Regim de construire: **maxim P;**

-Funcțiune propusă: construire spațiu comercial;

- Înălțime maximă: **H max = 4,00 m;**

- Procent de ocupare al terenului maxim: **POT_{max propus} = 37,40%**

- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **CUT_{max propus} = 0,37;**

- Spații verzi propuse: **minim 26%;**

- Imobilul va fi retras față de limitele laterale **minim 2 m, dar nu mai puțin de H/2;**

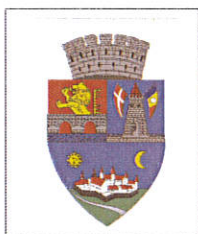
- Retrageră față de limita posterioară **10 m.**

- 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"

- se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;

- Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018—005754/13.12.2018; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.;

- Servituți: se vor respecta servituțile trecute în „Propunerile 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;



- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. . 234/01.04.2019.

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;

Accesul auto și pietonal conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2018—005754/13.12.2018.

3. Prezentul Planul Urbanistic de Detaliu „Construire spațiu comercial în regim P” strada Lunei nr. 20, Timișoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea valabilitate de 2 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat situat în intravilanul Municipiului Timișoara, categoria de folosință arabil teren pentru construcții, în suprafață totală de 383 mp, este înscris în CF 415110, nr. cad. 415110 (nr. CF vechi 143038, nr. top 30674/4/1/2), proprietari și beneficiar fiind Oprea Diana Bianca (căsătorită Chiritoiu) și Nedescu Camelia-Mihaela (căsătorită Filip), cu ipotecă în favoarea BRD – Groupe Societe Generale S.A. – AG. Cal. Sagului. Banca a emis acordul, în data de 25.04.2019, cu privire la documentația PUD - Detaliu „Construire spațiu comercial în regim P” strada Lunei nr. 20.

4. Autorizația de Construire se va putea elibera doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform Proiectului nr. 42/2017 și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției..

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. 2¹) 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 Planul Urbanistic de Detaliu „Construire spațiu comercial în regim P” strada Lunei nr. 20, Timișoara.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, înaintăm Consiliului Local al municipiului Timișoara proiectul de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu Construire spațiu comercial în regim P” strada Lunei nr. 20, Timișoara., elaborat de proiectantul Arh. Bot Lucian Cosmin, proiect nr. 42/2017, întocmit la cererea beneficiarilor Chiritoiu (Oprea) Diana Bianca și Filip (Nedescu) Camelia-Mihaela, pentru a fi supus aprobării plenului consiliului local.

ARHITECT SEF,
Emilian Sorin CIURARIU

SEF BIROU,
Liliana IOVAN

CONSILIER
Sorina POPA