

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire imobil locuinte colective cu SAD la parter in regim S+P+3E”, strada Timocului, nr. 33, Timisoara

Având în vedere Referatul de aprobare a proiectului de hotărâre nr. UR2020-008752/010609/16.09.2020 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic de Detaliu „Construire imobil locuinte colective cu SAD la parter in regim S+P+3E”, strada Timocului, nr. 33, Timișoara**, prin care se propune realizarea unui imobil locuinte colective cu SAD la parter in regim de inaltime S+P+3E.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2020-007541/30.06.2020, completată cu nr. UR2020-010609/10.09.2020 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu **„Construire imobil locuinte colective in regim S+P+3E cu SAD la parter”, strada Timocului, nr. 33, Timisoara**

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. 16/05.03.2020, precum și Decizia etapei de incadrare nr. 115/22.10.2019 a Agenției pentru Protecția Mediului prin care se precizeaza ca planul nu necesita evaluare de mediu si se adopta fara aviz de mediu;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 490/17.02.2020, cu termen de valabilitate până in data de 16.02.2021, respectiv Certificatul de Urbanism inițial nr. 406/12.02.2019;**

Documentația PUD „Construire imobil locuinte colective in regim S+P+3E cu SAD la parter”, strada Timocului, nr.33, Timisoara, beneficiari IVAN OVIDIU LIVIU si IVAN ANA ELENA, proiectant S.C. H.C. & D. Construct S.R.L, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu data de 08.11.2017, cu ocazia demararii Etapei 1 - etapa pregătitoare PUD de informare și consultare a publicului, conform H.C.L. 183/2017, etapa finalizată prin afișarea pe site-ul Primariei Municipiului Timisoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2017-0017224/14.02.2018;

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 in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, documentația PUD „Construire imobil locuinte colective cu SAD la parter in regim S+P+3E”, strada Timocului, nr. 33, Timișoara, se încadrează în Etapa 2 - etapa aprobării PUD, 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 imobil locuinte colective cu SAD la parter in regim S+P+3E”, strada Timocului, nr. 33, Timișoara.

Planul Urbanistic de Detaliu „Construire imobil locuinte colective cu SAD la parter in regim S+P+3E”, strada Timocului, nr.33, Timișoara, este elaborat de proiectantul S.C. H.C. & D. Construct S.R.L, proiect nr. 916/2018, la cererea beneficiarilor IVAN OVIDIU LIVIU si IVAN ANA ELENA

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic de Detaliu „Construire imobil locuinte colective cu SAD la parter in regim S+P+3E”, strada Timocului, nr. 33, Timișoara, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în estul orașului, la sud de canalul Bega, în cartierul FABRIC, într-un cvartal situat între

străzile Dacilor și Timocului, cu acces din strada Timocului, delimitat de proprietăți private.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 27/26.01.2010 „Malurile Canalului BEGA” – terenul este încadrat în zona E de transformare – subzona mixta: comert, servicii, alimentare publica, locuire colectiva si functiuni complementare, facilitati socio-culturale, zonă de protecție a monumentelor istorice. Regim de înălțime maxim P+4E. POT maxim = 40%, CUT maxim = 3, spații verzi minim 35%.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu „Construire imobil locuinte colective cu SAD la parter in regim S+P+3E”, strada Timocului, nr. 33, 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 554 mp, este înscris în CF. 442583, nr. top. 442583, teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii si arabil, situat în str. Timocului, nr. 33, Timișoara, proprietari IVAN OVIDIU LIVIU si IVAN ANA ELENA.

Pentru terenul reglementat, care face obiectul acestei documentații s-au obținut următoarele avize în care se precizează ca sunt valabile doar pentru faza PUD, iar pentru autorizația de construire se va solicita un nou aviz:

- **Direcția pentru Cultură a județului Timiș – Aviz nr. 276/U/14.11.2018**

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu „Construire imobil locuinte colective in regim S+P+3E cu SAD la parter”, strada Timocului, nr.33, Timișoara, se propune construirea unui imobil de locuinte colective cu SAD la parter in regim de inaltime S+P+3E – 11 unitati locative si 1 SAD.

Accesul auto și pietonal se va realiza din domeniul public, conform Avizului Favorabil al Comisiei de Circulație nr. DT 2018-003922/12.07.2018, direct din strada Timocului pe parcela cu nr. cad 442583.

Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse **exclusiv** pe parcela deținută de beneficiari, în conformitate cu Anexa 5 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996 și în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. DT 2018-003922/12.07.2018.

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin **Avizul pentru rețele existente nr. 982/07.11.2019.**

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

- Funcțiune propusă: **construire cladire de locuințe de trei etaje si SAD la parter;**
- Regim de construire: **maxim Spartial+P+3E cu 11 apartamente si SAD la parter;**
- Înălțime maximă: **H max cornișă = 12,10 m, H max construcție = 12,10 m;**
- Procent de ocupare al terenului maxim: **POT_{max} = 40% (POT maxim pentru locuinte = 33% si POT maxim pentru spatii cu alta destinatie =7%);**
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **CUT_{max} = 1,6;**
- Retrageri – conform planșei de reglementări urbanistice A-04

Pentru construirea pe limita de proprietate, se va obține acordul proprietarului direct afectat.

Spații verzi propuse în documentație minim 25%, astfel : 13% spatii verzi la nivelul solului, restul terasa inierbata pe acoperis, cu respectarea prevederilor HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde";

Suprafața de zone verzi va fi amenajată și întreținută.

- În cazul în care parcela este parțial grevata 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: accesul auto și pietonal se va realiza din strada Timocului conform Avizului Favorabil al Comisiei de Circulație nr. DT 2018-003922/12.07.2018;

- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 982/07.11.2019.

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.

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 imobil locuințe colective în regim S+P+3E cu SAD la parter”, strada Timocului, nr. 33, Timișoara,, va avea o perioadă de valabilitate de 2 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire imobil locuințe colective în regim S+P+3E cu SAD la parter”, strada Timocului, nr. 33, Timișoara, identificat prin CF. 442583, nr. top. 442583, teren intravilan, beneficiari IVAN OVIDIU LIVIU și IVAN ANA ELENA, elaborat de proiectantul S.C. H.C. & D. Construct S.R.L. proiect nr. 916/2018 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

2. Se stabilesc condițiile de construire:

- Funcțiune propusă: construire clădire de locuințe de trei etaje și SAD la parter;
- Regim de construire: maxim Spartial+P+3E, cu 11 apartamente și SAD la parter;
- Înălțime maximă: H max cornișă = 12,10 m, H max construcție = 12,10 m;
- Procent de ocupare al terenului maxim: $POT_{max} = 40\%$ (POT maxim pentru locuințe = 33% și POT maxim pentru spații cu altă destinație = 7%);

- Coeficient de utilizare al terenului maxim: $CUT_{max} = 1,6$;

- Retrageri – conform planșei de reglementări urbanistice A-04

Pentru construirea pe limita de proprietate, se va obține acordul proprietarilor direct afectați.

Spații verzi propuse în documentație minim 25%, astfel: 13% spații verzi la nivelul solului, restul terasa înerbata pe acoperis, cu respectarea prevederilor HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde";

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, 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;

Circulații și accese: accesul auto și pietonal se va realiza din strada Timocului conform Avizului Favorabil al Comisiei de Circulație nr. DT 2018-003922/12.07.2018;

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 982/07.11.2019.

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.

- 3. Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu „Construire imobil locuinte colective în regim S+P+3E cu SAD la parter”, strada Timocului, nr. 33, Timișoara, va avea perioada de valabilitate de 2 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.**

Terenul reglementat în suprafață totală de 554 mp, este înscris în CF. 442583, nr. top. 442583, teren intravilan, situat în str. Timocului, Timișoara, proprietari IVAN OVIDIU LIVIU si IVAN ANA ELENA.

- 4. Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse **exclusiv** pe parcela deținută de beneficiar, în conformitate cu Anexa 5 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996 și în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. DT 2018-003922/12.07.2018. Amenajările rutiere și dotările tehnico-edilitare necesare, se vor efectua pe cheltuiala beneficiarului.**

Pentru construirea pe limita de proprietate, se va obține acordul proprietarilor direct afectați.

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 982/07.11.2019.

- 5. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic de Detaliu „Construire imobil locuinte colective în regim S+P+3E cu SAD la parter”, strada Timocului, nr. 33, Timișoara identificat prin CF. 442583, nr. top. 442583.**

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 imobil locuinte colective în regim S+P+3E cu SAD la parter”, strada Timocului, nr. 33, Timișoara, pentru analizare și aprobare.

p. ARHITECT ȘEF
MONICA MITROFAN

CONSILIER
Sorina POPA