



UR2021-009086/23.11.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Amplasare clădire în regim de înălțime P+2E (spații comerciale și servicii de tip apart hotel)”, str. Aleea Ghirodei nr. 32, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2021-009086/23.11.2021 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Amplasare clădire în regim de înălțime P+2E (spații comerciale și servicii de tip apart hotel)”, str. Aleea Ghirodei nr. 32, Timișoara, prin care se propune construirea unei clădiri în regim de înălțime P+2E cu funcțiune propusă de spații comerciale și servicii de tip apart hotel.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara și strategia de dezvoltare și renovare urbană promovată de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2021-009086/14.10.2021 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Amplasare clădire în regim de înălțime P+2E (spații comerciale și servicii de tip apart hotel)”, str. Aleea Ghirodei nr. 32, Timișoara;

Ținând cont de Avizul Arhitectului Sef nr. 12/13.08.2021;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1869/27.05.2019 prelungit până la 26.05.2021 și prelungit conform Legii 55/2020 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19 și Hotărârea 1183/08.11.2021 privind prelungirea stării de urgență, precum și Notificarea Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 45/08.04.2021 prin care anunță că planul nu necesită derularea procedurii de reglementare privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

Documentația Plan Urbanistic de Detaliu „Amplasare clădire în regim de înălțime P+2E (spații comerciale și servicii de tip apart hotel)”, str. Aleea Ghirodei nr. 32, Timișoara, beneficiar SC PROSPERO SRL, proiectant S.C. ATELIER 21 S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Andreea Silvia M. Crișan, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna noiembrie 2020, 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. 218/2020. Documentația disponibilă la Biroul Avizare PUD/PUZ, nu a fost consultată de nici o persoană.

Pe mail-ul dezvoltareurbana@primariatm.ro s-au formulat obiecții cu privire la această investiție, referitoare la regimul de înălțime și funcțiune. La aceste observații, proiectantul SC ATELIER 21 SRL a răspuns prin adresa cu nr. de înregistrare UR2020-011996/11.11.2020. Răspunsul a fost trimis inițiatorului sesizării. Nu au mai fost depuse alte sesizări.

Etapa 1 – etapa pregătitoare PUD, de informare și consultare a publicului, conform H.C.L. nr. 140/2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/2020, a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2020-011996/02.12.2020, și se poate începe circuitul legal de avizare.

Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/2020 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau



revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, documentația Plan Urbanistic de „Amplasare clădire în regim de înălțime P+2E (spații comerciale și servicii de tip apart hotel)”, str. Aleea Ghirodei nr. 32, Timișoara, se încadrează în Etapa 2 - etapa aprobării PUD (cap. 8.3.2., art. 79 din HCL nr. 140/2011, respectiv HCL nr. 218/2020), 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 „Amplasare clădire în regim de înălțime P+2E (spații comerciale și servicii de tip apart hotel)”, str. Aleea Ghirodei nr. 32, Timișoara.

Planul Urbanistic de Detaliu „Amplasare clădire în regim de înălțime P+2E (spații comerciale și servicii de tip apart hotel)”, str. Aleea Ghirodei nr. 32, Timișoara, este elaborat de proiectant S.C. ATELIER 21 S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Andreea Silvia M. Crișan, proiect nr. 248/2019, la cererea beneficiarului SC PROSPERO SRL.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu „Amplasare clădire în regim de înălțime P+2E (spații comerciale și servicii de tip apart hotel)”, str. Aleea Ghirodei nr. 32, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

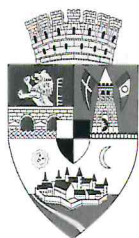
Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 – zonă de instituții și servicii publice. Utilizări permise: instituții publice, servicii, comerț, alimentație publică, cultură, cult, centre de afaceri, sedii firme, instituții financiar-bancare, reprezentanțe state străine, sedii ONG-uri, fundații, sedii partide, târg expozițional, spații polifuncționale, locuințe, etc. Regim de înălțime conform art. 31 din HG 525/1996. POT conform Anexa 2 din HG 525/1996. Spații verzi conform HCL 62/2012.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic de Detaliu „Amplasare clădire în regim de înălțime P+2E (spații comerciale și servicii de tip apart hotel)”, str. Aleea Ghirodei nr. 32, identificat prin: CF nr. 432241 Timișoara, nr. cad. 432241, în suprafață totală de 1.337 mp, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de vest a orașului, cu acces din Calea Ghirodei, fiind delimitat: la nord – Aleea Ghirodei, la est – parcela cu destinație instituții și servicii publice, Facultatea de Hidrotehnică – Catedra de îmbunătățiri funciare, la sud – parcelă cu destinație locuință P+E, la vest – parcelă cu destinație locuință și birouri P+E+M.

Terenul reglementat este împrejmuit cu gard de beton și gard de plasă de sârmă. Terenul este liber de construcții.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu „Amplasare clădire în regim de înălțime P+2E (spații comerciale și servicii de tip apart hotel)”, str. Aleea Ghirodei nr. 32, identificat prin: CF nr. 432241 Timișoara, se propune construirea unei clădiri în regim de înălțime P+2E cu funcțiune propusă de spații comerciale și servicii de tip apart hotel, cu locuri de parcare amenajate în interiorul parcelei.

Accesul auto se face prin partea de nord a parcelei, accesul pietonal fiind posibil de asemenea de pe latura de nord a parcelei, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2020-



002139/29.10.2020. Necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. **12/31.08.2021** sunt următorii:

- Regim de construire: maxim P+2;
- Funcțiune propusă: Clădire în regim de înălțime P+2E (spații comerciale și servicii de tip apart hotel) cu realizarea acces auto și refacere împrejmuire proprietate;
- $H_{\max}$ atic = 11.40 m (corp P+2E);
- $H_{\max}$ atic = 5.00 m (corp P);
- $H_{\max}$ = 13.30 m (doar accesul de mentenanță pe terasă va avea această înălțime);
- Procent de ocupare al terenului maxim: $POT_{\max} = 31,00\%$;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: $CUT_{\max} = 0.7$;
- Spații verzi și plantate: minim 35% conf. H.C.L. 62/2012 (construcții de turism);
- Retrageri: față de aliniament, limite laterale, limita posterioară – conform plansei nr. U04 „Plan Reglementari urbanistice”, astfel:
 - Retrageri față de aliniament: 15.00 m (corp P+2E), 17.00 m (corp P);
 - Retrageri limite laterale: 3.00 m (stânga), 3.60 m (dreapta – corp P), 9.60 m (dreapta – corp P+2E);
 - Retrageri limită posterioară: 11.29 m (corp P+2E), 15.48 m (corp P);
- Accese: accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. **DT2020-002139/29.10.2020**;
- Parcaje: Necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.; Prin avizul Comisiei de Circulație nr. **DT2020-002139/29.10.2020** se avizează favorabil amenajarea în incintă la sol 8 locuri de parcare.
- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. **885/24.11.2020**.

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 beneficiarului.

Autorizația de construire se va emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării accesului din domeniul public conform plansei nr. 06.U - „Plan circulația terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare.

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. 37/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.

Planul Urbanistic de Detaliu „*Amplasare clădire în regim de înălțime P+2E (spații comerciale și servicii de tip apart hotel)*”, str. Aleea Ghirodei nr. 32, identificat prin: CF nr. 432241, 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.

PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu „*Amplasare clădire în regim de înălțime P+2E (spații comerciale și servicii de tip apart hotel)*”, str. Aleea Ghirodei nr. 32, identificat prin: CF nr. 432241, Timișoara, având ca beneficiar SC PROSPERO SRL, întocmit conform proiectului 248/2019, proiectant S.C. ATELIER 21 S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Andreea Silvia M. Crișan, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire și în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 12/13.08.2021:

- Regim de construire: maxim P+2;
- Funcțiune propusă: Clădire în regim de înălțime P+2E (spații comerciale și servicii de tip apart hotel) cu realizarea acces auto și refacere împrejurimi proprietate;
- $H_{\max}$ atic = 11.40 m (corp P+2E);
- $H_{\max}$ atic = 5.00 m (corp P);
- $H_{\max}$ = 13.30 m (doar accesul de mentenanță pe terasă va avea această înălțime);
- Procent de ocupare al terenului maxim: $POT_{\max} = 31,00\%$;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: $CUT_{\max} = 0.7$;
- Spații verzi și plantate: minim 35% conf. H.C.L. 62/2012 (construcții de turism);
- Retrageri: față de aliniament, limite laterale, limita posterioară – conform plansei nr. U04 „Plan Reglementari urbanistice”, astfel:
 - Retrageri față de aliniament: 15.00 m (corp P+2E), 17.00 m (corp P);
 - Retrageri limite laterale: 3.00 m (stânga), 3.60 m (dreapta – corp P), 9.60 m (dreapta – corp P+2E);
 - Retrageri limită posterioară: 11.29 m (corp P+2E), 15.48 m (corp P);
- Accese: accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2020-002139/29.10.2020;
- Parcaje: Necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.; Prin avizul Comisiei de Circulație nr. DT2020-002139/29.10.2020 se avizează favorabil amenajarea în incintă la sol 8 locuri de parcare.



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408 435
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 885/24.11.2020.

3. Prezentul Planul Urbanistic de Detaliu „*Amplasare clădire în regim de înălțime P+2E (spații comerciale și servicii de tip apart hotel)*”, str. Aleea Ghirodei nr. 32, identificat prin: CF nr. 432241, Timișoara, va avea valabilitate de 2 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic de Detaliu „*Amplasare clădire în regim de înălțime P+2E (spații comerciale și servicii de tip apart hotel)*”, str. Aleea Ghirodei nr. 32, identificat prin: CF nr. 432241 Timișoara, nr. cad. 432241, în suprafață totală de 1.337 mp, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de vest a orașului, cu acces din Calea Ghirodei, fiind delimitat: **la nord** – Aleea Ghirodei, **la est** – parcela cu destinație instituții și servicii publice, Facultatea de Hidrotehnică – Catedra de îmbunătățiri funciare, **la sud** – parcelă cu destinație locuință P+E, **la vest** – parcelă cu destinație locuință și birouri P+E+M.

Terenul reglementat este împrejmuit cu gard de beton și gard de plasă de sârmă. Terenul este liber de construcții.

4. Autorizația de construire se va emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării accesului din domeniul public conform planșei nr. 06.U - „Plan circulația terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare.

5. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic de Detaliu „*Amplasare clădire în regim de înălțime P+2E (spații comerciale și servicii de tip apart hotel)*”, str. Aleea Ghirodei nr. 32, 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 „*Amplasare clădire în regim de înălțime P+2E (spații comerciale și servicii de tip apart hotel)*”, str. Aleea Ghirodei nr. 32, identificat prin: CF nr. 432241, Timișoara, având ca beneficiar SC PROSPERO SRL, întocmit conform proiectului 248/2019, proiectant S.C. ATELIER 21 S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Andreea Silvia M. Crișan, la cererea beneficiarului Bugescu Rodica, în calitate de reprezentant al SC PROSPERO SRL, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT SEE,
Gabriel ALMAJAN



CONSILIER
Bettina-Evelin VARGA

