



Nr. UR2020-012736/09.11.2020

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „LOCUINȚE ȘI SERVICII”, Piata Bisericii nr. 7, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2020-012736/09.11.2020 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „LOCUINȚE ȘI SERVICII”, Piata Bisericii nr. 7, Timișoara, prin care se propune realizarea unei zone destinate locuințelor colective și serviciilor în regim de maxim S+P+3E, având zona de implantare a clădirilor împartită pe 3 zone cu regim de înălțime diferit (Zona 1: Regim de înălțime maxim S+P+2E+M, acoperiș șarpantă; Zona 2: Regim de înălțime maxim S+P+3E+Er, acoperiș tip terasă; Zona 3: Regim de înălțime maxim S+P+2E+Er, acoperiș tip terasă).

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. UR2020-011297/29.09.2020 și completată cu nr. UR2020-011543/05.10.2020; UR2020-011954/14.10.2020; UR2020-012736/04.11.2020, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „LOCUINȚE ȘI SERVICII”, Piata Bisericii nr. 7, Timișoara;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 07/01.02.2018, Avizul Arhitectului Șef nr. 28/03.08.2020, Avizul Direcției pentru Cultură Timiș nr. 236/U/12.09.2018 respectiv Adresa Direcției Județene pentru Cultură cu nr. 3004/16.10.2020, Avizul Consiliului Județean Timiș nr. 34/05.06.2020;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2265/23.05.2017 prelungit până la 22.05.2019, Certificatului de Urbanism nr. 243/10.02.2020 și Decizia de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 60/10.06.2019 prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu.

Documentația Plan Urbanistic de Zonal „LOCUINȚE ȘI SERVICII”, Piata Bisericii nr. 7, Timișoara, beneficiar SC OGLINDA SA, proiectant BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA PUICA RADU, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Alideia Catinca T. SUCIU – D,E, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna august 2018, cu ocazia demarării Etapei 2 – etapa elaborării propunerilor Puz și RLU aferent, de informare și consultare a publicului, conform H.C.L. nr. 140/2011, modificat prin H.C.L. nr. 183/2017; în perioada 12.06.2018 – 06.07.2018, de informare și consultare a populației au fost transmise sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la aceasta investiție, înregistrate la Serviciul Relaționare Directă cu Cetățenii din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara cu nr. UR2018-011114, 011131, 011171, 011184, 011185/ 05.07.2018, UR2018-011239/06.07.2018, la care proiectantul documentației Plan Urbanistic de Zonal „LOCUINȚE ȘI SERVICII”, Piata Bisericii nr. 7, Timișoara, a răspuns prin adresa înregistrată cu nr. URU2018- 011804/16.07.2018.



Având în vedere obiecțiile ridicate de cetățenii din zonă și solicitarea organizării unei dezbateri publice, pentru documentația Plan Urbanistic de Zonal „LOCUINȚE ȘI SERVICII”, Piața Bisericii nr. 7, Timișoara, s-a organizat o dezbatere publică la sediul administrației publice în data de 25 iulie 2018, respectiv în data de 08 august 2018, în conformitate cu art. 60 – 62 din H.C.L. nr. 140/2011, modificat prin H.C.L. nr. 183/2017 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, etapa 2 – etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a publicului. În urma înregistrării audio a dezbaterii publice din data de 25 iulie 2018, respectiv a dezbaterii publice din data de 08 august 2018, s-au întocmit de către Direcția Urbanism și Dezvoltare Urbana procesele verbale ale dezbaterilor publice, care ulterior au fost afișate pe site-ul oficial www.primariatm.ro.

Ulterior dezbaterii publice din data de 25 iulie 2018 s-au formulat sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție, pe mail-ul dezvoltareurbana@primariatm.ro și prin adrese înregistrate la Serviciul Relaționare Directă cu Cetățenii din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara cu nr. UR2018-013215; 013220; 013221/07.08.2018, RU2018-000258/07.08.2018, respectiv ulterior dezbaterii publice din data 08.08.2018 s-au formulat sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție, prin adrese înregistrate la Serviciul Relaționare Directă cu Cetățenii din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara cu nr. SC2018-019047/10.08.2018; RU2018-000264/13.08.2018; SC2018-019253/14.08.2018, respectiv pe portalul Primăriei Timișoara înregistrate cu nr. WW2018-002110; 002112/14.08.2018.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2018-008839/20.08.2018, 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 Zonal UR2018-008839/20.08.2018, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 71 din HCL nr. 140/2011, modif. prin HCL nr. 218/2020), 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 Zonal „LOCUINȚE ȘI SERVICII”, Piața Bisericii nr. 7, Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal „LOCUINȚE ȘI SERVICII”, Piața Bisericii nr. 7, Timișoara, este elaborat de proiectant **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA PUICA RADU, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Alideia Catinca T. SUCIU – D,E**, proiect nr. 40/2017, la cererea beneficiarului **SC OGLINDA SA**.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „LOCUINȚE ȘI SERVICII”, Piața Bisericii nr. 7, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Teritoriul studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de proprietar și cvartalul delimitat: la nord de str. Prot. George Dragomir, la sud de b-dul 1 Decembrie, la est Piața Crucii, la vest de Piața Nicolae Bălcescu.



Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE ȘI SERVICII**”, Piata Bisericii nr. 7, Timișoara, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în zona centrală a orașului, str. Piata Bisericii nr. 7, delimitat la nord – Piata Bisericii, la est – Biserica Ortodoxa și zona de locuințe, la sud și vest de zona de locuințe și face parte conform PUD aprobat prin HCL nr. 97/1998 „Piața Bălcescu” preluat de PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 – UTR 16 din PUZ preluată de UTR 46 din PUG - zona unităților industriale existente; teren afectat parțial de zona de protecție a monumentelor istorice. Regim de înălțime și POT maxim conform HG nr. 525/1996, pentru care a fost obținut Avizul Consiliului Județean Timiș nr. 34/05.06.2020, respectiv Avizul Direcției pentru Cultură Timiș cu nr. 236/U/12.09.2018, respectiv Adresa Direcției Județene pentru Cultură cu nr. 3004/16.10.2020.

Terenul reglementat **în suprafață totală de 2 387 mp** cu construcții (4 ateliere, 1 clădire pentru birouri și expoziție, 1 magazie de metal, 1 sopron și 2 magazine), înscris în CF nr. 427738 Timișoara nr. cad. 427738 (CF vechi 6471 nr. top. 9945), are ca proprietar SC OGLINDA SA.

Prin Planul Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE ȘI SERVICII**”, Piata Bisericii nr. 7, Timișoara, se propune realizarea unei zone destinate locuințelor colective și serviciilor în regim de maxim S+P+3E, având zona de implantare a clădirilor împartite pe 3 zone cu regim de înălțime diferit (Zona 1: Regim de înălțime maxim S+P+2E+M, acoperiș șarpantă; Zona 2: Regim de înălțime maxim S+P+3E+Er, acoperiș tip terasă; Zona 3: Regim de înălțime maxim S+P+2E+Er, acoperiș tip terasă).

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 28/03.08.2020 sunt următorii:

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: **zonă de locuințe și servicii, conform planșei nr. 08 - „Reglementări urbanistice”**

Funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem colectiv cu servicii amplasate la parter compatibile cu locuirea și vecinătățile (Biserica Ortodoxă);

POT max = 50%

CUT max = 2,3;

Parcela va fi împărțită în trei zone de implantare a construcțiilor:

Zona 1

- Regim de construire: înșiruit;
- Regim de înălțime maxim S+P+2E+M, acoperiș șarpantă; Hmax cornișă = 10 m; Hmax coamă = 15 m;
- Retrageri față de aliniament: în aliniament la strada Protopop George Dragomir;
- Retrageri minime față de limitele laterale: în partea de vest - calcan spre parcela înscrisă în CF nr. 400883, în partea de est - pe limita de proprietate spre parcela înscrisă în CF nr. 424682 la parter și primul nivel, respectiv nivelurile superioare se vor retrage cu H cornișă/ 2 - conform planșei nr. 08 - „Reglementări urbanistice”;
- Retrageri față de limita posterioară - conform planșei nr. 08 - „Reglementări urbanistice”;

Zona 2

- Regim de construire: cuplat cu clădirea din Zona 3;
- Regim de înălțime maxim S+P+3E+Er, acoperiș tip terasă; Hmax cornișă = 12 m; Hmax cornișă etajului retras = 15 m sau până în punctul cel mai înalt al clădirii vecine;



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

- Retrageri față de aliniament - conform planșei nr. 08 - „Reglementări urbanistice”;
- Retrageri minime fata de limitele laterale: pe limita laterala vestica a incintei, spre parcelele înscrise în CF nr. 437586 și CF nr. 438473 și retrasa fata de limita laterala estica - conform planșei nr. 08 - „Reglementări urbanistice”;
- Retrageri fata de limita posterioara - conform planșei nr. 08 - „Reglementări urbanistice” ;

Zona 3

- Regim de construire: cuplat cu cladirea din Zona 2;
- Regim de înălțime maxim S+P+2E+Er, acoperiș tip terasă; Hmax cornișă = 9 m; Hmax cornișă etajului retras = 12 m;
- Retrageri față de aliniament: conform planșei nr. 08 - „Reglementări urbanistice”;
- Retrageri minime fata de limitele laterale și fata de limita posterioara – pe limita de proprietate spre parcelele înscrise în CF nr. 438473, CF nr. 417007, CF nr. 419018 conform planșei nr. 08 - „Reglementări urbanistice”;

- **Spații verzi minim 25%** din suprafața totală a parcelei - conform Deciziei de încadrare nr. 60/10.06.2020 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș

- 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;

- 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 accese: **accesele auto și pietonale se vor realiza din str. Piata Bisericii (str. Prof. George Dragomir), în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-005538/22.11.2018; 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. 784/16.10.2020.**

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 (la cladirile amplasate pe calcan se vor prevedea curți interioare de ventilatie; locurile de parcare se vor asigura cu preponderență la subsol, etc.) obținerea acordului vecinilor pentru amplasarea construcțiilor pe limitele laterale de proprietate, asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.



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. 176/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[^]) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentației PUZ 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 Zonal „**LOCUINȚE ȘI SERVICII**”, Piața Bisericii nr. 7, Timișoara și **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planul Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE ȘI SERVICII**”, Piața Bisericii nr. 7, Timișoara, având ca beneficiar pe **SC OGLINDA SA**, realizat de proiectantul **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA PUICA RADU**, specialist cu drept de semnătură **R.U.R.: Arh. Alideia Catinca T. SUCIU – D,E**, proiect nr. **40/2017**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu **Avizul Arhitectului Șef cu nr. 28/03.08.2020:**

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: **zonă de locuințe și servicii, conform planșei nr. 08 - „Reglementări urbanistice”**

Funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem colectiv cu servicii amplasate la parter compatibile cu locuirea și vecinătățile (Biserica Ortodoxă);

POT max = 50%

CUT max = 2,3;

Parcela va fi împărțită în trei zone de implantare a construcțiilor:

Zona 1

- Regim de construire: înșiruit;
- Regim de înălțime maxim S+P+2E+M, acoperiș șarpantă; Hmax cornișă = 10 m; Hmax coamă = 15 m;
- Retrageri față de aliniament: în aliniament la strada Protopop George Dragomir;
- Retrageri minime față de limitele laterale: în partea de vest - calcan spre parcela înscrisă în CF nr. 400883, în partea de est - pe limita de proprietate spre parcela înscrisă în CF nr. 424682 la parter și primul nivel, respectiv nivelurile superioare se vor retrage cu H cornișă/ 2 - conform planșei nr. 08 - „Reglementări urbanistice”;
- Retrageri față de limita posterioară - conform planșei nr. 08 - „Reglementări urbanistice”;



Zona 2

- Regim de construire: cuplat cu cladirea din Zona 3;
- Regim de înălțime maxim S+P+3E+Er, acoperiș tip terasă; Hmax cornișă = 12 m; Hmax cornișă etajului retras = 15 m sau până în punctul cel mai înalt al clădirii vecine;
- Retrageri față de aliniament - conform planșei nr. 08 - „Reglementări urbanistice”;
- Retrageri minime fata de limitele laterale: pe limita laterala vestica a incintei, spre parcelele înscrise în CF nr. 437586 și CF nr. 438473 și retrasa fata de limita laterala estica - conform planșei nr. 08 - „Reglementări urbanistice”;
- Retrageri fata de limita posterioara - conform planșei nr. 08 - „Reglementări urbanistice” ;

Zona 3

- Regim de construire: cuplat cu cladirea din Zona 2;
 - Regim de înălțime maxim S+P+2E+Er, acoperiș tip terasă; Hmax cornișă = 9 m; Hmax cornișă etajului retras = 12 m;
 - Retrageri față de aliniament: conform planșei nr. 08 - „Reglementări urbanistice”;
 - Retrageri minime fata de limitele laterale și fata de limita posterioara – pe limita de proprietate spre parcelele înscrise în CF nr. 438473, CF nr. 417007, CF nr. 419018 conform planșei nr. 08 - „Reglementări urbanistice”;
- **Spații verzi minim 25%** din suprafața totală a parcelei - conform Deciziei de încadrare nr. 60/10.06.2020 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș
- 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;
 - 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 accese: **accesele auto și pietonale se vor realiza din str. Piata Bisericii (str. Prof. George Dragomir), în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-005538/22.11.2018; 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. 784/16.10.2020.**

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE ȘI SERVICII**”, Piata Bisericii nr. 7, Timișoara, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat **în suprafață totală de 2 387 mp** cu construcții (4 ateliere, 1 clădire pentru birouri și expoziție, 1 magazie de metal, 1 sopron și 2 magazine), înscris în CF nr. 427738 Timișoara nr. cad. 427738 (CF vechi 6471 nr. top. 9945), are ca proprietar SC OGLINDA SA.



4. **Autorizația de construire se va emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism (la cladirile amplasate pe calcan se vor prevedea curti interioare de ventilatie; locurile de parcare se vor asigura cu preponderență la subsol, etc.) obținerea acordului vecinilor pentru amplasarea constructiilor pe limitele laterale de proprietate, asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.**

5. După aprobare prin hotărârea consiliului local a documentației PUZ și RLU aferent, 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. 2[^]1) 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 Plan Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE ȘI SERVICII**”, Piata Bisericii nr. 7, Timișoara și a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, lasam la aprecierea Consiliului Local al municipiului Timișoara proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE ȘI SERVICII**”, Piata Bisericii nr. 7, Timișoara, elaborat de proiectantul **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA PUICA RADU, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Alideia Catinca T. SUCIU – D,E**, proiect nr. **40/2017**, la cererea beneficiarului **SC OGLINDA SA**, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenum consiliului local.

Pt. ARHITECT ȘEF,
Monica MITROFAN

CONSILIER
Liliana IOVAN