



UR2020-005045/15.04.2020, compl. cu UR2020-007714/03.07.2020, UR2020-009093/04.08.2020

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - „LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, Piața Avram Iancu 6, str. Horia 36, str. Macilor 1 și 3, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare a proiectului de hotărâre nr. UR2020-005045/15.04.2020, compl. cu UR2020-007714/03.07.2020, UR2020-009093/04.08.2020 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - „LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, Piața Avram Iancu 6, str. Horia 36, str. Macilor 1 și 3, Timișoara, prin care se propune funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare, împărțită în două subzone denumite UTR1 (două parcele spre artera majoră și Piața Avram Iancu) și UTR2 (strada Horia și o parcelă pe strada Macilor), fiecare dintre aceste două subzone având reglementari diferite.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2020-005045/15.04.2020, compl. cu UR2020-007714/03.07.2020, UR2020-009093/04.08.2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - „LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, Piața Avram Iancu 6, str. Horia 36, str. Macilor 1 și 3, Timișoara;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 70/10.12.2018, Avizul Arhitectului Sef nr. 14/27.02.2020;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 4324/31.10.2018 prelungit pana la 30.10.2020, precum și Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș cu nr. 26/10.02.2020 prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu.

Documentația Plan Urbanistic Zonal - „LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, Piața Avram Iancu 6, str. Horia 36, str. Macilor 1 și 3, Timișoara, beneficiar SC AGIL GROUP SRL, proiectant B.I.A. CONSTANTIN CIOCAN, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna mai 2019, 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. 218/2020. Documentația disponibilă la Biroul Avizare Conformități PUG/PUD/PUZ, a fost consultată de trei persoane interesate. Au fost formulate obiecții referitoare la documentație. La întâlnirea cu proiectantul B.I.A. CONSTANTIN CIOCAN, organizată în data de 04.06.2019, între orele 14,00 – 15,00, la sediul PMT – Direcția Urbanism, s-au prezentat cinci persoane interesate de această investiție, în cadrul căreia au fost facute sugestii și obiecții din partea acestora, participante la aceasta intalnire. S-au formulat 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. UR2019-015495/21.06.2019, UR2019-009924/19.06.2019, UR2019-010228/24.06.2019 și RU2019-000170/20.06.2019.

La toate aceste sugestii și obiecții din partea publicului, proiectantul documentației PUZ – „LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, Piața Avram Iancu nr. 6, str. Macilor nr. 1-3, str. Horia nr. 36, Timișoara, beneficiar SC AGIL GROUP SRL, a răspuns prin adresa înregistrată cu nr. UR2019-010776/02.07.2019.

În data de 18.07.2019, la Serviciul Relaționare Directă cu Cetățenii, în urma numeroaselor sesizări și anume de la: Marton Mariana, Orosanu Nicolae, Petrov Gorita, Butarita Florin, Albu Anisoara Raluca, Radoi Cosmin Ionut, Crisan Anica, Crisan Angelica, Bascacov Crina, Gruin Aurel, Gruin Radu, Karolyi Gertruda, Catau Alexandru, Copot Ioan, Copot Robert, Copot Sara, Copot Samuel, Copot Raluca, Copot Elena, Macovei Maria, Petrascu Maria, Gruia Nicolae, Ile Marius, Heinecke Mariana, Marto Mihai, Stanescu Elena, Ciusa Dorina, Gheorghe Augustinov, Moraru Paul, Orarchevici Dumitru, etc, au depus cu numărul de înregistrare UR2019-011862/18.07.2019 o solicitare de



organizare a unei dezbateri publice pe marginea documentației de urbanism PUZ – ”LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, Piața Avram Iancu nr. 6, str. Macilor nr. 1-3, str. Horia nr. 36, Timișoara, beneficiar SC AGIL GROUP SRL, proiectant B.I.A. CONSTANTIN CIOCAN.

Au fost trimise invitații prin care s-au anunțat detalii cu privire la organizarea dezbaterii publice pentru PUZ – ”LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, Piața Avram Iancu nr. 6, str. Macilor nr. 1-3, str. Horia nr. 36, Timișoara, unui număr de 42 adrese poștale. Invitațiile au fost expediate prin poștă.

Drept urmare, dezbateră publică a fost organizată în data de 18.09.2019, ora 14.00, la sediul Primăriei Municipiului Timișoara, în Sala Consiliului Local al Municipiului Timișoara și s-a desfășurat pe durata a doua ore. Dezbateră a fost înregistrată audio, și discuțiile au fost transcrise în minuta dezbaterii publice, publicat pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara, la secțiunea „Planuri urbanistice | Planuri urbanistice supuse dezbaterilor publice | 2019”.

La dezbateră publică s-au notat pe lista de participare un număr de 15 cetățeni. S-au purtat discuții între participanții la dezbateră – locuitori și vecini din zona. Problemele ridicate de către cetățeni, atât în sesizări, cât și la dezbateră publică au fost privitoare la neplăcerile și disconfortul creat odată cu apariția locuințelor colective cu regim mai mare de înălțime propuse prin acest PUZ, aglomerare, poluare fonică și creșterea nivelului de noxe, trafic aglomerat, reducerea însoțirii, deprecierea zonei, afectarea funcționării utilităților din zonă.

Etapă s-a finalizat prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în data de 18.07.2019, a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2019-007980/18.07.2019.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile prevăzute de 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 „Etapă 2 – etapă elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a publicului cu privire la documentația Plan Urbanistic Zonal - „LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, Piața Avram Iancu 6, str. Horia 36, str. Macilor 1 și 3, Timișoara, beneficiar SC AGIL GROUP SRL, proiectant B.I.A. CONSTANTIN CIOCAN, a fost finalizată, s-a putut 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 - „LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, Piața Avram Iancu 6, str. Horia 36, str. Macilor 1 și 3, Timișoara, se încadrează în Etapă 3 - etapă aprobării PUZ și RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 63 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 COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, Piața Avram Iancu 6, str. Horia 36, str. Macilor 1 și 3, Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal - „LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, Piața Avram Iancu 6, str. Horia 36, str. Macilor 1 și 3, Timișoara, este elaborat de proiectantul B.I.A. CONSTANTIN CIOCAN, proiect nr. 117/2017, la cererea SC AGIL GROUP SRL, conf. Acord reprezentare PUZ Locuințe colective și funcțiuni complementare nr. UR2020-007714/03.07.2020.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic - „LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, Piața Avram Iancu 6, str. Horia 36, str. Macilor 1 și 3, Timișoara, identificat prin CF 404690, CF 404591, CF 433279, CF 435699, în suprafață totală de 2.479mp, este parte dintr-un cvartal mărginit de Piața Avram Iancu spre nord, strada Horia pe latura sudică, spre vest strada Macilor și înspre est de strada Ioan Plavoșin. Accesul auto și pietonal se face de pe trei străzi, respectiv Piața Avram Iancu, strada Horia și strada Macilor. Pe 3 parcele, respectiv cele dinspre Piața Avram



Iancu și strada Macilor sunt prezente o serie de clădiri parter sau parter și etaj, cu funcțiuni diverse, fără valoare estetică și depășite din punct de vedere funcțional. Terenul de pe strada Horia este liber de construcții.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal - „LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, Piața Avram Iancu 6, str. Horia 36, str. Macilor 1 și 3, 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 2.479mp, este înscris în: CF 404591 (CF vechi 10288, top 21770, 21771) cad 404591, teren și construcție - proprietar BORDEA IOSIF-ALEXANDRU, CF 433279 (CF vechi 37596, top 21614) cad 433279, teren și construcție - proprietar BORDEA IOSIF-ALEXANDRU, CF 435699 (CF vechi 12595, top 21618, 21619) cad 435699, teren și construcție - proprietar BORDEA IOSIF-ALEXANDRU și CF 404690 (CF vechi 23294, top 21769) cad 404690 – teren și constructive, proprietari: BORDEA IOSIF GABRIEL, BORDEA IOSIF ALEXANDRU, BORDEA SILVIU ADRIAN, SC AGIL SRL.

Terenul reglementat este parte dintr-un cvartal mărginit de Piața Avram Iancu spre nord, strada Horia pe latura sudică, spre vest strada Macilor și înspre est de strada Ioan Plavosi. Pe 3 parcele, respectiv cele dinspre Piața Avram Iancu și strada Macilor sunt prezente o serie de clădiri parter sau parter și etaj, cu funcțiuni diverse, fără valoare estetică și depășite din punct de vedere funcțional. Terenul de pe strada Horia este liber de construcții.

Accesul auto și pietonal se face de pe trei străzi, respectiv Piața Avram Iancu, strada Horia și strada Macilor. Accesul auto și pietonal pe terenul reglementat se va asigura conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2019-005837/12.12.2019.

Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse exclusiv pe parcelele deținute de beneficiari, în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-005837/12.12.2019, 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. 14/27.02.2020 sunt următorii:

UTR1 - Subzona M3 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic:

- POT maxim = 60%
- CUT maxim = 3,0
- Regim maxim de înălțime: S+P+6E
- Înălțime maximă la cornișă 23 m
- Înălțime maximă a clădirilor 29 m
- Zone verzi și amenajate în interiorul parcelei: minim 25%

UTR2 - Lip // Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic:

- POT maxim = 40%
- CUT maxim = 2,0
- Regim maxim de înălțime: S+P+2E+Er la str. Macilor și S+P+2E la str. Horia;
- Înălțime maximă la cornișă 12 m, respectiv 9m;
- Înălțime maximă a clădirilor 19 m, respectiv 16m;
- Zone verzi și amenajate în interiorul parcelei: minim 25%.

Spații verzi minim 25% - conform Deciziei Etapei de încadrare nr. 26/10.02.2020 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

- Circulații și accese: accesul auto și pietonal se face de pe trei străzi, respectiv Piața Avram Iancu, strada Horia și strada Macilor. Accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul



Comisiei de Circulație nr. DT2019-005837/12.12.2019; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.;

- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 1032/05.12.2019.

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.

Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform planșei nr. U105 „Circulația juridică a terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat nr. UR2019-002075/13.02.2019.

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[^]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 COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, Piața Avram Iancu 6, str. Horia 36, str. Macilor 1 și 3, Timișoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal - „LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, Piața Avram Iancu 6, str. Horia 36, str. Macilor 1 și 3, Timișoara, având ca beneficiar pe SC AGIL GROUP SRL, întocmit conform proiectului nr. 117/2017, realizat de B.I.A. CONSTANTIN CIOCAN, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 14/27.02.2020 sunt următorii:

UTR1 - Subzona M3 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic:

- POT maxim = 60%
- CUT maxim = 3,0
- Regim maxim de înălțime: S+P+6E
- Înălțime maximă la cornișă 23 m
- Înălțime maximă a clădirilor 29 m
- Zone verzi și amenajate în interiorul parcelei: minim 25%



UTR2 - Lip //Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parțelar de tip periferic:

- POT maxim = 40%
- CUT maxim = 2,0
- Regim maxim de înălțime: S+P+2E+Er la str. Macilor și S+P+2E la str. Horia;
- Înălțime maximă la cornișă 12 m, respectiv 9m;
- Înălțime maximă a clădirilor 19 m, respectiv 16m;
- Zone verzi și amenajate în interiorul parcelei: minim 25%.

Spații verzi minim 25% - conform Deciziei Etapei de încadrare nr. 26/10.02.2020 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

- Circulații și accese: accesul auto și pietonal se face de pe trei străzi, respectiv Piața Avram Iancu, strada Horia și strada Macilor. Accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-005837/12.12.2019; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U ;

- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acestora, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 1032/05.12.2019.

3. Planul Urbanistic Zonal - „LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, Piața Avram Iancu 6, str. Horia 36, str. Macilor 1 și 3, Timișoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în suprafață totală de 2.479mp, este înscris în: CF 404591 (CF vechi 10288, top 21770, 21771) cad 404591, teren și construcție - proprietar BORDEA IOSIF-ALEXANDRU, CF 433279 (CF vechi 37596, top 21614) cad 433279, teren și construcție - proprietar BORDEA IOSIF-ALEXANDRU, CF 435699 (CF vechi 12595, top 21618, 21619) cad 435699, teren și construcție - proprietar BORDEA IOSIF-ALEXANDRU și CF 404690 (CF vechi 23294, top 21769) cad 404690 – teren și constructive, proprietari: BORDEA IOSIF GABRIEL, BORDEA IOSIF ALEXANDRU, BORDEA SILVIU ADRIAN, SC AGIL SRL.

Terenul reglementat este parte dintr-un cvartal mărginit de Piața Avram Iancu spre nord, strada Horia pe latura sudică, spre vest strada Macilor și înspre est de strada Ioan Plavosin.. Pe 3 parcele, respectiv cele dinspre Piața Avram Iancu și strada Macilor sunt prezente o serie de clădiri parter sau parter și etaj, cu funcțiuni diverse, fără valoare estetică și depășite din punct de vedere funcțional. Terenul de pe strada Horia este liber de construcții.

4. Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform planșei nr. U105 „Circulația juridică a terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat nr. UR2019-002075/13.02.2019.

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 COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, Piața Avram Iancu 6, str. Horia 36, str. Macilor 1 și 3, Timișoara și a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, înaintăm Consiliului Local al municipiului Timișoara proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - „LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, Piața Avram Iancu 6, str. Horia 36, str. Macilor 1 și 3, Timișoara, elaborat de proiectantul B.I.A. CONSTANTIN CIOCAN, proiect nr. 117/2017, la cererea beneficiarului SC AGIL GROUP SRL, conf. Acord reprezentare PUZ Locuinte colective si functiuni complementare nr. UR2020-007714/03.07.2020, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT ȘEF,
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER
Monica MITROFAN

Red. – M.M.