



Nr. UR2020-009507/03.09.2020

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Restaurare si extindere constructie existenta S+P (ruina) rezultand cladire in regim S+P+2E+M (pe doua nivele). Functiuni: S - Restaurant/Depozitare, P - Spatii comerciale, et. 1, 2, M - apartamente”, str. Eugeniu de Savoya (fosta Ceahlău) nr. 16, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2020-009507/14.08.2020 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Restaurare si extindere constructie existenta S+P (ruina) rezultand cladire in regim S+P+2E+M (pe doua nivele). Functiuni: S - Restaurant/Depozitare, P - Spatii comerciale, et. 1, 2, M - apartamente”, str. Eugeniu de Savoya (fosta Ceahlău) nr. 16, Timișoara, prin care se propune realizarea unei subzone cu funcțiunea de locuire colectivă, comerț, alimentație publică, servicii și birouri.

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. UR2020-009507/14.08.2020, respectiv Adresa Societății Civile Profesionale de Avocați „VALENTIN&ASOCIATII” privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Restaurare si extindere constructie existenta S+P (ruina) rezultand cladire in regim S+P+2E+M (pe doua nivele). Functiuni: S - Restaurant/Depozitare, P - Spatii comerciale, et. 1, 2, M - apartamente”, str. Eugeniu de Savoya (fosta Ceahlău) nr. 16, Timișoara;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 69/10.12.2018, Avizul Arhitectului Sef nr. 24/02.07.2020, Avizul Direcției pentru Cultură Timiș nr. 491, 1441/15.05.2019, Avizul Consiliului Județean Timiș nr. 31/02.06.2019;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 800/22.02.2018 prelungit pana la 21.02.2020, Certificatului de Urbanism nr. 492/17.02.2020 și Decizia de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 22/04.02.2020 prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu.

Documentația Plan Urbanistic de Zonal „Restaurare si extindere constructie existenta S+P (ruina) rezultand cladire in regim S+P+2E+M (pe doua nivele). Functiuni: S - Restaurant/Depozitare, P - Spatii comerciale, et. 1, 2, M - apartamente”, str. Eugeniu de Savoya (fosta Ceahlău) nr. 16, Timișoara, beneficiar SC IMOBILIARE C16 SRL conform Contractului de Constituire al Dreptului de Superficie nr. 305 din 19 aprilie 2018, respectiv conform Contractului de Vânzare – Cumpărare nr. 887 din 15 octombrie 2018, proprietari SC STAGIONE IMMOBILIARE SRL și SOCIETATEA FASSINA PARTECIPAZIONI SRL cu drept de superficie asupra terenului pe o perioada de 6 ani începând din data de 19.04.2018 în favoarea SC IMOBILIARE C16 SRL, proiectant S.C. EURODESIGN SOLUTION & CONSULTING SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Pietro Polizzi – D,E, a fost afișată pe site-ul oficial al



Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna februarie 2020, 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, perioadă în care au fost transmise sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la aceasta investiție, pe mail-ul dezvoltareurbana@primariatm.ro, la care proiectantul documentatiei „PUZ - ”Restaurare si extindere constructie existenta S+P (ruina) rezultand cladire in regim S+P+2E+M (pe doua nivele). Functiuni: S - Restaurant/Depozitare, P - Spatii comerciale”, str. Eugeniu de Savoya nr. 16, Timișoara, a răspuns prin adresa înregistrată cu nr. UR2020- 004861/01.04.2020.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2020-002793/21.04.2020, si se poate începe circuitul sesizări 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 si amenajare a teritoriului, documentația Plan Urbanistic Zonal „Restaurare si extindere constructie existenta S+P (ruina) rezultand cladire in regim S+P+2E+M (pe doua nivele). Functiuni: S - Restaurant/Depozitare, P - Spatii comerciale, et. 1, 2, M - apartamente”, str. Eugeniu de Savoya (fosta Ceahlău) nr. 16, Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ si 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 analiza documentației Plan Urbanistic Zonal „**Restaurare si extindere constructie existenta S+P (ruina) rezultand cladire in regim S+P+2E+M (pe doua nivele). Functiuni: S - Restaurant/Depozitare, P - Spatii comerciale, et. 1, 2, M - apartamente**”, str. Eugeniu de Savoya (fosta Ceahlău) nr. 16, Timișoara.

Planul Urbanistic de Zonal „**Restaurare si extindere constructie existenta S+P (ruina) rezultand cladire in regim S+P+2E+M (pe doua nivele). Functiuni: S - Restaurant/Depozitare, P - Spatii comerciale, et. 1, 2, M - apartamente**”, str. Eugeniu de Savoya (fosta Ceahlău) nr. 16, Timișoara, este elaborat de proiectant **S.C. EURODESIGN SOLUTION & CONSULTING SRL**, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **Arh. Pietro Polizzi – D,E**, proiect nr. **01/2018**, la cererea beneficiarului **SC IMOBILIARE C16 SRL** conform Contractului de Constituire al Dreptului de Superficie nr. 305 din 19 aprilie 2018, respectiv conform Contractului de Vânzare – Cumpărare nr. 887 din 15 octombrie 2018, proprietari **SC STAGIONE IMMOBILIARE SRL** și **SOCIETATEA FASSINA PARTECIPAZIONI SRL** cu drept de superficie asupra terenului pe o perioada de 6 ani începând din data de 19.04.2018 în favoarea **SC IMOBILIARE C16 SRL**.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „**Restaurare si extindere constructie existenta S+P (ruina) rezultand cladire in regim S+P+2E+M (pe doua nivele). Functiuni: S - Restaurant/Depozitare, P - Spatii comerciale, et. 1, 2, M - apartamente**”, str. Eugeniu de Savoya (fosta Ceahlău) nr. 16, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.



Teritoriul studiat prin P.U.Z.: teritoriul detinut de proprietari si terenul delimitat la nord de str. Gheorghe Lazar si Piata Unirii, la sud de str. Eugeniu de Savoya, la est de str. Vasile Alecsandri, la vest str. Marasesti.

Terenul reglementat in cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „**Restaurare si extindere constructie existenta S+P (ruina) rezultand cladire in regim S+P+2E+M (pe doua nivele). Functiuni: S - Restaurant/Depozitare, P - Spatii comerciale, et. 1, 2, M - apartamente**”, str. Eugeniu de Savoya (fosta Ceahlău) nr. 16, Timișoara, este situat în Timișoara, str. Eugeniu de Savoya (fosta Ceahlau) nr. 16, face parte conform PUZ aprobat prin HCL 52/1999 și LMI 2010 – UTR 1 din Zonă centrală cu funcțiuni complexe specifice conform PUZ, sit urban "Cetatea Timisoara" (Regim de inaltime existent pe teren S+P fara acoperis. POT max. = 80%, POT = 40%. Spatii verzi conform HCL 62/2012) pentru care a fost obținut Avizul Consiliului Județean Timiș nr. 31/02.06.2019, respectiv Avizul Direcției pentru Cultură Timiș cu nr. 491, 1441/15.05.2019.

Terenul reglementat în suprafață totală de 465 mp, este înscris în CF nr. 421478, nr. cad. 421478 (CF vechi nr. 115, nr. top. : 304), Timișoara, având ca proprietari SC STAGIONE IMMOBILIARE SRL și SOCIETATEA FASSINA PARTECIPAZIONI SRL cu drept de suprafață asupra terenului pe o perioada de 6 ani începând din data de 19.04.2018 în favoarea SC IMOBILIARE C16 SRL, beneficiar fiind SC IMOBILIARE C16 SRL conform Contractului de Constituire al Dreptului de Suprafață nr. 305 din 19 aprilie 2018, respectiv conform Contractului de Vânzare – Cumpărare nr. 887 din 15 octombrie 2018.

Prin Planul Urbanistic Zonal „**Restaurare si extindere constructie existenta S+P (ruina) rezultand cladire in regim S+P+2E+M (pe doua nivele). Functiuni: S - Restaurant/Depozitare, P - Spatii comerciale, et. 1, 2, M - apartamente**”, str. Eugeniu de Savoya (fosta Ceahlău) nr. 16, Timișoara, se propune realizarea unei subzone cu funcțiunea de locuire colectivă, comerț, alimentație publică, servicii și birouri.

Indicii propuși prin documentație și in conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 24/02.07.2020 sunt următorii:

SUBZONĂ LOCUIRE COLECTIVĂ, COMERȚ, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SERVICII ȘI BIROURI

Regim de construire: cuplat;

Funcțiuni dominante: locuințe și funcțiuni compatibile locuirii;

Indicatori urbanistici pe terenul beneficiarului:

- POTmax = 80% - conform R.G.U. aprobat prin H.G. nr. 525/1996;

- CUTmax=3.99;

- Regimul maxim de înălțime: S+P+2E+M (pe două niveluri). Funcțiuni: S – expo/ spații tehnice; P – spații comerciale, et. 1, 2; M – apartamente; Hmaxim cornișă = 13,45 m (preluarea cotei cornișei clădirii învecinate de pe str. Eugeniu de Savoya); Hmax coamă = 17,65 m, cu respectarea Avizului Direcției pentru Cultură Timiș nr. 78/U/06.02.2019;

- retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare – conform planșei nr. 06 „Reglementări urbanistice”;



- Spații verzi amenajate minim 5,00 % - conform Deciziei de încadrare nr. 22/04.02.2020 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”.
- Circulații și accese: pietonal din str. Eugeniu de Savoya și str. Emanoil Ungureanu în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-004456/04.07.2019; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U., respective în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-004456/04.07.2019;
- 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. 851/03.10.2019.

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 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 semipublic pentru vizitarea fântânii existente pe teren - conform planșei nr. 07 „Obiective de utilitate publică”, respectiv după reglementarea situației juridice înscrise în CF nr. 421478, nr. cad. 421478 (CF vechi nr. 115, nr. top. 304), Timișoara și 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[^]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 „**Restaurare și extindere construcție existentă S+P (ruina) rezultând clădire în regim S+P+2E+M (pe două nivele). Funcțiuni: S - Restaurant/Depozitare, P - Spații comerciale, et. 1, 2, M - apartamente**”, str. Eugeniu de Savoya (fosta Ceahlău) nr. 16, 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 „**Restaurare și extindere construcție existentă S+P (ruina) rezultând clădire în regim S+P+2E+M (pe două nivele). Funcțiuni: S - Restaurant/Depozitare, P - Spații comerciale, et. 1, 2, M - apartamente**”, str. Eugeniu de Savoya (fosta Ceahlău) nr. 16, Timișoara, având ca beneficiar pe **SC IMOBILIARE C16 SRL** conform Contractului de Constituire al Dreptului de Superficie nr. 305 din 19 aprilie 2018, respectiv conform Contractului de Vânzare – Cumpărare nr. 887 din 15 octombrie 2018, proprietari SC STAGIONE IMMOBILIARE SRL și SOCIETATEA FASSINA PARTECIPAZIONI SRL cu drept de superficie asupra terenului pe o perioadă de 6 ani începând din data de 19.04.2018 în favoarea SC IMOBILIARE C16 SRL, întocmit conform proiectului nr. 01/2018, realizat de proiectantul **S.C. EURODESIGN SOLUTION & CONSULTING SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Pietro Polizzi – D,E**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 24 din 02.07.2020:

SUBZONĂ LOCUIRE COLECTIVĂ, COMERȚ, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SERVICII ȘI BIROURI

Regim de construire: cuplat;

Funcțiuni dominante: locuințe și funcțiuni compatibile locuirii;

Indicatori urbanistici pe terenul beneficiarului:

- POT_{max} = 80% - conform R.G.U. aprobat prin H.G. nr. 525/1996;

- CUT_{max}=3.99;

- Regimul maxim de înălțime: S+P+2E+M (pe două niveluri). Funcțiuni: S – expo/ spații tehnice; P – spații comerciale, et. 1, 2; M – apartamente; H_{maxim} cornișă = 13,45 m (preluarea cotei cornișei clădirii învecinate de pe str. Eugeniu de Savoya); H_{max} coamă = 17,65 m, cu respectarea Avizului Direcției pentru Cultură Timiș nr. 78/U/06.02.2019;

- retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare – conform planșei nr. 06 „Reglementări urbanistice”;

- Spații verzi amenajate minim 5,00 % - conform Deciziei de încadrare nr. 22/04.02.2020 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”.

- Circulații și accese: pietonal din str. Eugeniu de Savoya și str. Emanoil Ungureanu în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-004456/04.07.2019; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-004456/04.07.2019;

- 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 acestora, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 851/03.10.2019.

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „**Restaurare si extindere constructie existenta S+P (ruina) rezultand cladire in regim S+P+2E+M (pe doua nivele). Functiuni: S - Restaurant/Depozitare, P - Spatii comerciale, et. 1, 2, M - apartamente**”, str. Eugeniu de Savoya (fosta Ceahlău) nr. 16, 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 465 mp, este înscris în CF nr. 421478, nr. cad. 421478 (CF vechi nr. 115, nr. top. : 304), Timișoara, având ca proprietari SC STAGIONE IMMOBILIARE SRL și SOCIETATEA FASSINA PARTECIPAZIONI SRL cu drept de suprafață asupra terenului pe o perioadă de 6 ani începând din data de 19.04.2018 în favoarea SC IMMOBILIARE C16 SRL, beneficiar fiind SC IMMOBILIARE C16 SRL conform Contractului de Constituire al Dreptului de Suprafață nr. 305 din 19 aprilie 2018, respectiv conform Contractului de Vânzare – Cumpărare nr. 887 din 15 octombrie 2018.

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 semipublic pentru vizitarea fântânii existente pe teren - conform planșei nr. 07 „Obiective de utilitate publică”, respectiv după reglementarea situației juridice înscrise în CF nr. 421478, nr. cad. 421478 (CF vechi nr. 115, nr. top. 304), Timișoara și 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 „**Restaurare si extindere constructie existenta S+P (ruina) rezultand cladire in regim S+P+2E+M (pe doua nivele). Functiuni: S - Restaurant/Depozitare, P - Spatii comerciale, et. 1, 2, M - apartamente**”, str. Eugeniu de Savoya (fosta Ceahlău) nr. 16, 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 „**Restaurare si extindere constructie existenta S+P (ruina) rezultand cladire in regim S+P+2E+M (pe doua nivele). Functiuni: S - Restaurant/Depozitare, P - Spatii comerciale, et. 1, 2, M - apartamente**”, str. Eugeniu de Savoya (fosta Ceahlău) nr. 16, Timișoara, elaborat de proiectant S.C. EURODESIGN SOLUTION & CONSULTING SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Pietro Polizzi – D,E, proiect nr. 01/2018, la cererea beneficiarului SC



IMOBILIARE C16 SRL conform Contractului de Constituire al Dreptului de Superficie nr. 305 din 19 aprilie 2018, respectiv conform Contractului de Vânzare – Cumpărare nr. 887 din 15 octombrie 2018, proprietari SC STAGIONE IMMOBILIARE SRL și SOCIETATEA FASSINA PARTECIPAZIONI SRL cu drept de superficie asupra terenului pe o perioadă de 6 ani începând din data de 19.04.2018 în favoarea SC IMOBILIARE C16 SRL, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

Pt. ARHITECT ȘEF,
Monica MITROFAN

CONSILIER
Liliana IOVAN

Red/dact – L.I.