



Nr. SJ2022-284; UR2022-02802/30.05.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

privind „aprobarea/ respingerea motivată a documentației Planului Urbanistic Zonal - **LOCUINȚE ȘI SERVICII**, Piata Bisericii nr. 7, Timișoara, beneficiar S.C. OGLINDA S.A.”, conform **Sentința Civilă nr. 1160/06.12.2021 definitivă prin Decizia Civilă nr. 493/19.05.2022, pronunțată în dosar nr. 3106/30/2021**

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărare cu nr. SJ2022-284; UR2022-02802/30.05.2022 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind „aprobarea/ respingerea motivată a documentației Planului Urbanistic Zonal -**LOCUINȚE ȘI SERVICII**, Piata Bisericii nr. 7, Timișoara, beneficiar S.C. OGLINDA S.A.”, conform **Sentința Civilă nr. 1160/ 06.12.2021 definitivă prin Decizia Civilă nr. 493/19.05.2022, pronunțată în dosar nr. 3106/30/2021;**

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 adresa cu nr. SJ2022-284/23.05.2022 a Serviciului Juridic/ Biroul Contencios din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara, înaintată Direcției Generale Urbanism și Planificare Teritorială în data de 24.05.2022, prin care se aduce la cunoștința Direcției Generale Urbanism și Planificare Teritorială faptul că „**prin Sentința Civilă nr. 1160/06.12.2021 definitivă prin Decizia Civilă nr. 493/19.05.2022, pronunțată în dosar nr. 3106/30/2021, Tribunalul Timiș a admis acțiunea formulată de către reclamanta OGLINDA SA, obligând Consiliul Local al Municipiului Timișoara să emită o hotărâre prin care să aprobe/ respingă motivat documentația PUZ – Locuințe și servicii, Piața Bisericii nr. 7, Timișoara, beneficiar SC OGLINDA SA**”;

Având în vedere adresa cu nr. UR2022-002802/25.05.2022 a S.C. OGLINDA S.A., însoțită de documentația Planului Urbanistic Zonal - **LOCUINȚE ȘI SERVICII**, Piata Bisericii nr. 7, Timișoara, prin care solicită Consiliului Local al Municipiului Timișoara, respectiv Direcției Generale Urbanism și Planificare Teritorială din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara, **punerea în aplicare a Sentinței Civile nr. 1160/06.12.2021 definitivă prin Decizia Civilă nr. 493/19.05.2022, pronunțată în dosar nr. 3106/30/2021;**

Având în vedere copia **Sentinței Civile a Tribunalului Timiș nr. 1160/06.12.2021, definitivă prin Decizia Civilă a Curții de Apel nr. 493/19.05.2022, pronunțată în dosar nr. 3106/30/2021 Timișoara**, înaintată Direcției Generale Urbanism și Planificare Teritorială în data de 24.05.2022;

Luând în considerare Raportul de specialitate și Referatul de aprobare al proiectului de hotărare privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**LOCUINTE SI SERVICII**”, PIATA BISERICII NR. 7, Timișoara, beneficiar SC OGLINDA SA cu nr. UR2020-012736/09.11.2020, Avizul Serviciului Juridic din data de 09.11.2020, respectiv Proiectul de hotărare din data de 09.11.2020 avizat Secretar General, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**LOCUINTE SI SERVICII**”, PIATA BISERICII NR. 7, Timișoara, beneficiar SC OGLINDA SA, documentația aferentă PUZ și documentele specificate în Raportul de specialitate: 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 Cultura cu nr. 3004/16.10.2020, Avizul Consiliului Județean Timiș nr. 34/05.06.2020, Certificatul de Urbanism nr. 2265/23.05.2017 prelungit pana la 22.05.2019, Certificatului de Urbanism nr. 243/10.02.2020 si Decizia de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 60/10.06.2019 prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu;

Precizăm că, la solicitarea beneficiarului SC OGLINDA SA, documentația Plan Urbanistic Zonal „LOCUINȚE ȘI SERVICII”, Piata Bisericii nr. 7, Timișoara, insotita de toate sesizarile din partea cetatenilor si de procesele verbale din data de 25 iulie 2018, respectiv din data de 08 august 2018 ale dezbatelor publice organizate in 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 si amenajare a teritoriului, etapa 2 – etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a publicului, de Raportul de specialitate, Proiectul de hotarare, Referatul de aprobare al proiectului de hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „LOCUINTE SI SERVICII”, PIATA BISERICII NR. 7, Timișoara, beneficiar SC OGLINDA SA, **a fost inaintata Consiliului Local al Municipiului Timișoara in data de 09.11.2020.**

In baza Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, Serviciul Administratie Locala **a organizat dezbatere publica pentru „Proiectul de hotarare PUZ – Locuinte colective si servicii, Piata Bisericii nr. 7, Timisoara” prin platforma online ZOOM in data de 01 februarie 2021, incepand cu ora 16;** minuta dezbaterii publice referitoare la „Proiectul de hotarare PUZ – Locuinte colective si servicii, Piata Bisericii nr. 7, Timisoara” este publicata pe site-ul Primariei municipiului Timisoara in sectiunea Transparența/dezbateri-publice/Dezbateri publice in 2021, urmand link-ul: <https://www.primariatm.ro/transparența/dezbateri-publice/dezbateri-publice-in-2021/>.

Ulterior dezbaterii publice organizata in baza Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, Serviciul Administratie Locala prin Adresa cu nr. SC2021-1273/10.02.2021, solicita Direcției Generale de Urbanism un punct de vedere cu privire la observațiile făcute de membrii Comisiei nr. 2 din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara, si anume la valabilitatea avizului de oportunitate emis in vederea elaborarii PUZ „LOCUINTE SI SERVICII”, PIATA BISERICII NR. 7, Timișoara, beneficiar SC OGLINDA SA, proiectant BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA PUICA RADU, la care Directia Generala de Urbanism, a raspuns prin Adresa cu nr. SC2021-12736/19.03.2021.

Mentionam ca „Proiectul de hotarare PUZ – Locuinte colective si servicii, Piata Bisericii nr. 7, Timisoara”, analizat in sedinta ordinara a Consiliului Local al Municipiului Timisoara din data de 23.02.2021, a fost respins cu 17 voturi impotriva si 3 abtineri si remis Direcției Generale de Urbanism (insotit de intreaga documentatie, in original) prin **Adresa cu nr. UR2020-12736/02.03.2021**, ulterior documentatia PUZ – Locuinte colective si servicii, Piata Bisericii nr. 7, Timisoara”, fiind restituita proiectantului.



PROPUNEM:

1. Aprobarea/ respingerea motivată a documentației Planului Urbanistic Zonal - LOCUINȚE ȘI SERVICII, Piata Bisericii nr. 7, Timișoara, beneficiar S.C. OGLINDA S.A., conform **Sentința Civilă a Tribunalului Timiș nr. 1160/06.12.2021, definitivă prin Decizia Civilă a Curții de Apel Timișoara nr. 493/19.05.2022, pronunțată în dosar nr. 3106/30/2021;**

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 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;
- Retrageri față de aliniament - conform planșei nr. 08 - „Reglementări urbanistice”;
- Retrageri minime față de limitele laterale: pe limita laterală vestică a incintei, spre parcelele înscrise în CF nr. 437586 și CF nr. 438473 și retrasa față de limita laterală estică - conform planșei nr. 08 - „Reglementări urbanistice”;
- Retrageri față de limita posterioară - conform planșei nr. 08 - „Reglementări urbanistice”;

Zona 3

- Regim de construire: cuplat cu clădirea 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 față de limitele laterale și față de limita posterioară - 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 magazin 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 clădirile amplasate pe calcan se vor prevedea curți interioare de ventilație; 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.**

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.



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ
BIROUL AVIZARE PUD/PUZ

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

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 „*aprobarea/ respingerea motivată a documentației Planului Urbanistic Zonal - LOCUINȚE ȘI SERVICII, Piata Bisericii nr. 7, Timișoara, beneficiar S.C. OGLINDA S.A.*”, conform **Sentința Civilă a Tribunalului Timiș nr. 1160/06.12.2021, definitivă prin Decizia Civilă Curții de Apel Timișoara nr. 493/19.05.2022, pronunțată în dosar nr. 3106/30/2021**, în plenul Consiliului Local al Municipiului Timișoara.

ARHITECT ȘEF,
Gabriel ALMAJAN

CONSILIER
Liliana IOVAN

Red – L.I.

