



Nr. UR2022-004902, completat cu UR2022-005391, UR2022-005466, UR2022-005379, UR2022-005101 din 17.10.2022

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zona instituții de învățământ, funcțiuni complementare și servicii”, str. Aurora nr. 9, CF nr. 448794 și CF nr. 437325

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2022-004902, completat cu UR2022-005391, UR2022-005466, UR2022-005379, UR2022-005101 din 17.10.2022 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zona instituții de învățământ, funcțiuni complementare și servicii”, str. Aurora nr. 9, CF nr. 448794 și CF nr. 437325 Timișoara **prin care se propune schimbarea destinației terenului din parțial zonă de instituții publice și servicii, parțial zonă de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, în zonă Instituții de învățământ, funcțiuni complementare și servicii.**

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. UR2022-004902/13.09.2022, completat cu UR2022-005391/11.10.2022, UR2022-005466/13.10.2022, UR2022-005379/10.10.2022, UR2022-005101/22.09.2022, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zona instituții de învățământ, funcțiuni complementare și servicii”, str. Aurora nr. 9, CF nr. 448794 și CF nr. 437325 Timișoara;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2319/31.08.2022, prelungit până la data de 30.08.2024, respectiv prevederile Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 91/29.07.2022, prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 04/04.02.2022 (emis în baza Certificatului de Urbanism nr. 2319/31.08.2021 și de Avizul Arhitectului Sef nr. 34/09.09.2022;

Documentația Planul Urbanistic Zonal „Zona instituții de învățământ, funcțiuni complementare și servicii”, str. Aurora nr. 9, CF nr. 448794 și CF nr. 437325 Timișoara, având ca beneficiari pe Episcopia Romano-Catolică Timișoara, elaborat de proiectantul S.C. ACV COMUNITATE S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: urb. dipl. Carmen Falniță – BCC₁DD₃Dz₀E, proiect nr. 10/2021, *a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 25.05.2022, 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. 218/08.06.2020; în perioada 26.05.2022 – 19.06.2022, de informare și consultare a populației nu au fost transmise sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la aceasta investiție; la întâlnirea cu proiectantul SC ACV COMUNITATE SRL, programată a se organiza în data de 06.06.2022, între orele 12.00 – 13.00, prin platforma online Zoom, nu a participat nici o persoană interesată.*

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2022-02485/30.06.2022, si 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 Planul Urbanistic Zonal „Zona instituții de învățământ, funcțiuni complementare și servicii”, str. Aurora nr. 9, CF nr. 448794 și CF nr. 437325 Timișoara, 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 Planul Urbanistic Zonal „Zona instituții de învățământ, funcțiuni complementare și servicii”, str. Aurora nr. 9, CF nr. 448794 și CF nr. 437325 Timișoara;

Planul Urbanistic Zonal „Zona instituții de învățământ, funcțiuni complementare și servicii”, str. Aurora nr. 9, CF nr. 448794 (categorie de folosință „curți construcții”) și CF nr. 437325 (categoria de folosință „arabil”) Timișoara, având ca beneficiar pe Episcopia Romano-Catolică Timișoara, elaborat de proiectantul S.C. ACV COMUNITATE S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: urb. dipl. Carmen Falniță – BCC₁DD₃Dz₀E, proiect nr. 10/2021, la cererea subsemnatului Suharu Mario-Roberto în calitate de reprezentat al FSET PROPERTY SRL pentru Episcopia Romano-Catolică Timișoara, conform contractului depus prin completările UR2022-005379/10.10.2022,

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Zona instituții de învățământ, funcțiuni complementare și servicii”, str. Aurora nr. 9, CF nr. 448794 și CF nr. 437325 Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția 91/29.lui.

Teritoriul studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de proprietar și terenul delimitat de străzi care în contextul actual se dovedesc a avea o importanță majoră: la sud-est: str. Centura și str. Grigore Alexandrescu, inelul 4 al Municipiului Timișoara; la sud-vest: Calea Aradului, la nord-vest: str. Ștefan Procopiu, la nord-est: str. Marginii și str. Phoenix;

Suprafața reglementată în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „Zona instituții de învățământ, funcțiuni complementare și servicii”, str. Aurora nr. 9 (adresa CT2022-5647/29.08.2022 atestă faptul că adresa corectă a imobilului este Timișoara, str. Aurora nr. 9 (fosta „strada Aurora nr. 8” – adresa înscrisă în cartea funciară), identificat prin CF 448794, nr. cad. nr. top. 448794 (categorie de folosință „curți construcții”), și CF nr. 437325, nr. cad. nr. top. 437325 (categoria de folosință „arabil”), teritoriul fiind mărginit la sud de parcelele nr. cad. 429675, CF nr. 448795, CF nr. 425450, CF nr. 429508, la est de strada Aurora, la nord de parcela cu nr. top. 2129, la vest de parcela cu nr. cad. 452610, conform planșei nr. U04 - „Reglementări urbanistice propuse”, anexă la prezentul aviz și face parte conform Planului Urbanistic General, aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018 parțial zonă de instituții publice și servicii, parțial zonă de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare.

Terenul reglementat situat în Timișoara, str. Aurora nr. 9, CF nr. 448794 și CF nr. 437325 (adresa CT2022-5647/29.08.2022 atestă faptul că adresa corectă a imobilului este Timișoara, str. Aurora nr. 9 (fosta „strada Aurora nr. 8” – adresa înscrisă în cartea funciară), în suprafață totală de 22.538 m². are ca proprietar pe Episcopia Romano-Catolică Timișoara, conform CF nr. 448794 (categorie de folosință „curți construcții”) și CF nr. 437325 (categoria de folosință „arabil”) Timișoara.



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408 300
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

Terenul dispune de construcții administrativ și social-culturale – construcție pentru învățământ (Sp+P+1E+M)-anul extinderii 2020 (nr. cad. 448794-C1), construcție pentru învățământ (P+1E)-anul construirii-2020 (nr. cad. 448794-C2).

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: Instituții de învățământ, funcțiuni complementare și servicii, asigurarea acceselor pietonale și auto, asigurarea locurilor de parcare exclusiv pe terenurile deținute de proprietari, echiparea de utilități, conform planșei U03 - „Reglementări urbanistice propuse”;

Prin Planul Urbanistic Zonal „Zona instituții de învățământ, funcțiuni complementare și servicii”, str. Aurora nr. 9, CF nr. 448794 și CF nr. 437325 Timișoara, se propune schimbarea destinației terenului din parțial zonă de instituții publice și servicii, parțial zonă de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, în zonă Instituții de învățământ, funcțiuni complementare și servicii, pentru care au fost prevăzute 58 de locuri de parcare, din care 19 existente și respectiv 39 de parcaje propuse și 70 locuri de parcare velo.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 34/09.09.2022, sunt următorii:

Prevederile Planului urbanistic zonal (P.U.Z) și RLU propuse: Instituții de învățământ, funcțiuni complementare și servicii, asigurarea acceselor pietonale și auto, asigurarea locurilor de parcare exclusiv pe terenurile deținute de proprietari, echiparea de utilități, conform conform planșei U03 - „Reglementări urbanistice propuse”;

- $POT_{maxim} = 25\%$;
 - $CUT_{max} = 1.00$;
 - regim de înălțime maxim: S(D)+P+2E+Etaj tehnic;
 - $H_{max_{cornișă}} = 16.00$ m;
 - $H_{max_{coamă/atic}} = 17.00$ m (pentru corpurile noi, acoperiri cu terase sau acoperișuri cu pantă până la 10 grade și cornișă de tip urban);
 - retragere față de str. Aurora (aliniament): min 6.00 m;
 - retragere laterală față de limita de proprietate nord: H/2, dar nu mai puțin decât 6.00 m și conform planșei U03 - „Reglementări urbanistice propuse”;
 - retragere posterioară: 0.00 m (calcan – la copul C1 existent) și 26.30 m și conform planșei U03 - „Reglementări urbanistice propuse”;
 - retragere laterală față de limita laterală sud: H/2, dar nu mai puțin decât 15.50 și 9,76 m și conform planșei U03 - „Reglementări urbanistice propuse”;
 - Se va asigura o zonă verde de minim 25% (5.635 mp) din suprafața totală a parcelei, amenajată și întreținută, conform Deciziei de încadrare nr. 91/29.07.2022 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș; O suprafață cu cel puțin 50% din parcelă va fi amenajată cu subzonă curți de recreație, de regulă asfaltată, precum și ca zonă a terenurilor și instalațiilor sportive.
- Se vor respecta prevederile HCL 289/2022 privind aprobarea privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020”;



- 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;
- 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 strada Aurora și parcela cu nr. cad. 425450, domeniu public a Municipiului Timișoara, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-000588/17.03.2022 (au fost prevăzute 58 de locuri de parcare, din care 19 existente și respectiv 39 de parcaje propuse și 70 locuri de parcare velo); 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. 161/07.03.2022.

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 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 „**Zona instituții de învățământ, funcțiuni complementare și servicii**”, str. Aurora nr. 9, CF nr. 448794 și CF nr. 437325 Timișoara, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.



PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planul Urbanistic Zonal „Zona instituții de învățământ, funcțiuni complementare și servicii”, str. Aurora nr. 9, CF nr. 448794 și CF nr. 437325 Timișoara, având ca beneficiari pe Episcopia Romano-Catolică Timișoara, elaborat de proiectantul S.C. ACV Comunitate S.R.L., urb. dipl. Carmen Falniță – BCC₁DD₃Dz₀E, proiect nr. 10/2021, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu **Avizul Arhitectului Șef cu nr. 34/09.09.2022:**

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: Instituții de învățământ, funcțiuni complementare și servicii, asigurarea acceselor pietonale și auto, asigurarea locurilor de parcare exclusiv pe terenurile deținute de proprietari, echiparea de utilități, conform conform planșei U03 - „Reglementări urbanistice propuse”;

Prin Planul Urbanistic Zonal „Zona instituții de învățământ, funcțiuni complementare și servicii”, str. Aurora nr. 9, CF nr. 448794 și CF nr. 437325 Timișoara, se propune schimbarea destinației terenului din parțial zonă de instituții publice și servicii, parțial zonă de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, în zonă Instituții de învățământ, funcțiuni complementare și servicii, pentru care au fost prevăzute 58 de locuri de parcare, din care 19 existente și respectiv 39 de parcaje propuse și 70 locuri de parcare velo.

Prevederile Planului urbanistic zonal (P.U.Z) și RLU propuse: Instituții de învățământ, funcțiuni complementare și servicii, asigurarea acceselor pietonale și auto, asigurarea locurilor de parcare exclusiv pe terenurile deținute de proprietari, echiparea de utilități, conform conform planșei U03 - „Reglementări urbanistice propuse”;

- $POT_{maxim} = 25\%$;
- $CUT_{max} = 1.00$;
- regim de înălțime maxim: S(D)+P+2E+Etaj tehnic;
- $H_{max_{cornișă}} = 16.00$ m;
- $H_{max_{coamă/atic}} = 17.00$ m (pentru corpurile noi, acoperiri cu terase sau acoperișuri cu pantă până la 10 grade și cornișă de tip urban);
- retragere față de str. Aurora (aliniament): min 6.00 m;
- retragere laterală față de limita de proprietate nord: H/2, dar nu mai puțin decât 6.00 m și conform planșei U03 - „Reglementări urbanistice propuse”;
- retragere posterioară: 0.00 m (calcan – la copul C1 existent) și 26.30 m și conform planșei U03 - „Reglementări urbanistice propuse”;
- retragere laterală față de limita laterală sud: H/2, dar nu mai puțin decât 15.50 și 9,76 m și conform planșei U03 - „Reglementări urbanistice propuse”;



- **se va asigura o zonă verde de minim 25% (5.635 mp) din suprafața totală a parcelei, amenajată și întreținută, conform Deciziei de încadrare nr. 91/29.07.2022 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș; O suprafață cu cel puțin 50% din parcelă va fi amenajată cu subzonă curți de recreație, de regulă asfaltată, precum și ca zonă a terenurilor și instalațiilor sportive.**

- Se vor respecta prevederile HCL 289/2022 privind aprobarea privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020";

- 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 strada Aurora și parcela cu nr. cad. 425450, domeniu public a Municipiului Timișoara, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-000588/17.03.2022 (au fost prevăzute 58 de locuri de parcare, din care 19 existente și respectiv 39 de parcaje propuse și 70 locuri de parcare velo); 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. 161/07.03.2022.

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „Zona instituții de învățământ, funcțiuni complementare și servicii”, str. Aurora nr. 9, CF nr. 448794 și CF nr. 437325 Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat situat în Timișoara, str. Aurora nr. 9, CF nr. 448794 și CF nr. 437325 (adresa CT2022-5647/29.08.2022 atestă faptul că adresa corectă a imobilului este Timișoara, str. Aurora nr. 9 (fosta „strada Aurora nr. 8” – adresa înscrisă în cartea funciară), în suprafață totală de 22.538 m². are ca proprietar pe Episcopia Romano-Catolică Timișoara, conform CF nr. 437325 și CF nr. 448794.

Terenul dispune de construcții administrative și social-culturale – construcție pentru învățământ (Sp+P+IE+M)-anul extinderii 2020 (nr. cad. 448794-C1), construcție pentru învățământ (P+IE)-anul construirii-2020 (nr. cad. 448794-C2).

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 și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat; Au fost prevăzute 58 de locuri de parcare, din care 19 existente și respectiv 39 de parcaje propuse și 70 locuri de parcare velo, în conformitate cu avizul Comisiei de



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

Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408 300
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

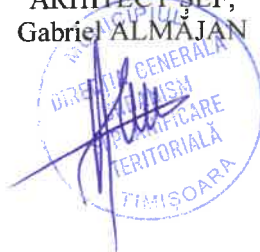
Circulație DT2022-000588/17.03.2022 (necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 R.G.U.).

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^a) 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 „Zona instituții de învățământ, funcțiuni complementare și servicii”, str. Aurora nr. 9, CF nr. 448794 și CF nr. 437325 Timișoara, și a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, lăsăm la aprecierea Consiliului Local al municipiului Timișoara, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zona instituții de învățământ, funcțiuni complementare și servicii”, str. Aurora nr. 9, CF nr. 448794 și CF nr. 437325 Timișoara, elaborat de proiectantul S.C. ACV COMUNITATE S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: urb. Dipl. Carmen Falniță – BCC₁DD₃Dz₀E, proiect nr. 10/2021, la cererea subsemnatului Suhu Mario-Roberto în calitate de reprezentat al FSET PROPERTY SRL pentru Episcopia Romano-Catolică Timișoara, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT ȘEF,
Gabriel ALMAJAN



CONSILIER,
Bettina Basarabă-Varga

Red - B.E.B.V.

