



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROU AVIZARE CONFORMITATI PUG/PUD/PUZ SI CERTIFICARI

Nr. UR2020- 010822/29.09.2020

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

Etapa 2 - etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a publicului cu privire la documentația:

PUZ - „Construire doua imobile de locuinte colective in regim P+4E+Er/M, cu functiuni complementare la parter”;

Amplasament: strada Romulus nr. 37, Timisoara

Beneficiar: SC EUROGULF RO SRL

Proiectant: SC URBAN CONTROL SRL

Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul:

Cetățenii au fost invitați să transmită observații referitoare la documentația P.U.Z. disponibilă la Biroul Avizare Conformități PUG/PUD/PUZ și Certificări din cadrul Direcției Generale de Urbanism și afișată pe site-ul www.primariatm.ro, în perioada **13.08.2020 - 06.09.2020**.

În acest scop, beneficiarul documentatiei a amplasat un panou pe parcela care a generat planul urbanistic zonal iar Direcția Generală de Urbanism, a amplasat 4 panouri (3 panouri pe teritoriul zonei studiate prin P.U.Z. și 1 panou la sediul Primăriei Municipiului Timisoara), conform Anexei 2 din H.C.L. nr. 218/08.06.2020 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, au fost notificați cetățenii ale caror proprietăți sunt direct afectate de propunerile PUZ, prin adrese expediate prin poștă și prin publicarea anunțului pe site-ul www.primariatm.ro.

Proprietari notificați :

- Caritas Episcopia Romano Catolica - str. Corbului nr. 2;
- Casa Județeană de Asigurări de Sănătate Timiș – Str. Corbului nr. 4;
- Proprietar imobil - str. Corbului nr. 2A, 6, 6A, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22;
- Cabinet Medical dr. Luca Mariana – str. Romulus nr. 51;
- Clinica Vista – str. Romulus nr. 41;
- Proprietar imobil - str. Romulus nr. 27, 29, 33, 43, 45, 47, 49A;
- ASD Shop Complex Comercial – b-dul Constantin Brancoveanu nr. 29;
- Proprietar imobil - b-dul Constantin Brancoveanu nr. 19, 21, 23, 27, 27A, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45A, 45, 47;
- Universitatea Politehnică Timisoara – Laborator/Atelier Școala Corp R – str. Ciprian Porumbescu nr. 38;
- Proprietar imobil – str. Ciprian Porumbescu nr. 34, 36, 40, 42, 44A, 46, 50, 50A, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66;

Consultarea documentației a fost făcută pe site-ul Primăriei municipiului Timisoara www.primariatm.ro în secțiunea Planuri urbanistice/ Planuri urbanistice supuse informării și consultării publicului/2020 în perioada 13.08.2020 -06.09.2020.

La întâlnirea cu proiectantul SC EUROGULF RO SRL, organizată în data de 01.09.2020, între orele 14.00 – 15.00, prin platforma online Zoom în data de 01.09.2020, au fost adresate întrebări proiectantului, respectiv au fost făcute obiectii cu privire la această investiție, din partea persoanelor participante.

La sugestiile din partea publicului cu privire la această investiție, transmise la întâlnirea cu proiectantul organizată prin platforma online Zoom în data de 01.09.2020, respectiv pe mail-ul dezvoltareurbana@primariatm.ro și prin Serviciul Relaționare Directă cu Cetățenii (cam. 12) a Primăriei Municipiului Timișoara, proiectantul documentației PUZ - „Construire două imobile de locuințe colective în regim P+4E+Er/M, cu funcțiuni complementare la parter”, strada Romulus nr. 37, Timisoara, a răspuns prin adresa înregistrată cu nr. UR2020- 010822/16.09.2020.

Conform acestui raspuns:

Referitor la propunerea ca circulația de mașini să se facă la o distanță de cel puțin 5 m fata de construcția situată pe strada Ciprian Porumbescu nr. 46:

Prin documentația P.U.Z. - CONSTRUIRE 2 IMOBILE DE LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+4E+PENTHOUSE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER, având obținut avizul de oportunitate nr. 60/07.11.2019, nu se aduc modificări la documentația de urbanism menționată în sesizarea din partea cetățenilor (PUZ – „Dezvoltare zona cu funcțiuni mixte – locuire colectiva, servicii financiar-bancare, comert, regim de inaltime S+P+7E+Er”) care a obținut avizul de oportunitate nr. 36/04.07.2019, al cărei beneficiari sunt SC BEGA TURISM SA și SAMOILA OVIDIU și al cărei proiectant este SC 903 STUDIOARH SRL; observațiile făcute nu se referă la documentația de urbanism supusa informării și consultării publicului, ci la documentația aflată în lucru pe terenul învecinat.

Referitor la indicii urbanistici propuși prin proiect, înălțimea clădirii, parcelare și amplasare pe parcelă:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara – Etapa 3 (în curs de actualizare) nu este încă aprobat, prin urmare, deși este una dintre sursele de documentare ale prezentei documentații, nu reglementează terenul aflat la nr. 37 pe strada Romulus. În momentul în care se va aproba noul Plan Urbanistic al Municipiului Timișoara, acesta va reglementa terenurile pe care nu sunt aprobate alte planuri urbanistice zonale sau sunt planuri urbanistice zonale aprobate, dar al căror termen de valabilitate va fi expirat fără să fi fost începută investiția. La acel moment, conform Regulamentului Local de Urbanism – Etapa 3 a noului Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara (dacă se va aproba în forma aceasta), pe terenurile încadrate ca Lc- locuințe colective se va putea solicita certificat de urbanism în vederea autorizării construcției respectând indicii menționați de dumneavoastră (POT= 20%, CUT= 1 sau CUT= 1.2 în funcție de procentajul funcțiilor complementare de la parter, înălțime maximă de 18 m la cornișă, înălțime maximă totală de 21 m respectiv 24 m pentru parcelele de colț, retrageri față de limitele laterale de minim jumătate din înălțimea clădirii propuse și retragerea față de limita posterioară mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor) fără a mai fi elaborat în prealabil un plan urbanistic zonal.
- Potrivit certificatului de urbanism nr. 4626 din 19.11.2019, pe terenul propus spre a fi reglementat prin prezenta documentație regimul tehnic este: ”Conform PUZ aprobat prin HCL 96/1998 preluat de PUG aprobat prin HCL 157/200 prelungit prin HCL 619/2018- Zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare; subzona 3/1 cu funcțiune de locuire, servicii și activități având curți comune, construită în front

continuu la stradă, densitate mare, profil funcțional admis: construcții de locuințe, construcții destinate activităților economice din sectorul terțiar și cuaternar. Regim de înălțime P+2...3+M, POT 40-50%, CUT 2-2.4. Construcțiile noi propuse vor urmări creșterea CUT la limita valorii maxime și fără a depăși POT.”

- Pentru a putea modifica reglementările din PUG sau PUZ aprobat pe un anumit teren (regimul de construire, funcțiune, înălțime maximă admisă, CUT, POT, retrageri) trebuie întocmit un plan urbanistic zonal. Conform legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului actualizată, art.47 alin. (5): Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural, istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materialele admise”

Referitor la faptul că nu există o planșă cu o secțiune verticală a clădirii:

Prin documentația aflată în discuție nu se propune autorizarea construirii unui imobil, ci un plan urbanistic zonal, iar conform ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z., aprobat prin ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării teritoriului, nu se solicită o secțiune prin clădiri deoarece printr-un plan urbanistic zonal se stabilesc reglementările urbanistice ale unui teren și nu ale clădirilor propriu-zise ce urmează a se construi.

Referitor la neconcordanța între zona studiată și zona la care se face referire la punctul 3.7.10 din memoriul general al prezentei documentații:

Eroarea din memoriu a fost rectificată după cum urmează: ” Construcțiile nou propuse vor fi prevăzute cu parcaje la sol și la subsol, asigurând astfel tot necesarul de parcări conform legislației în vigoare și aviz comisia de circulație D.T. 2020-000526/16.04.2020 pe propria parcelă. Parcela rezultată în urma dezvoltării se vor racorda la sistemele centralizate ale orașului (apă, canalizare, energie electrică și gaz) prin extinderea rețelelor existente în zonă.”

Referitor la faptul ca in cadrul Memoriului General se face referire la PUZ in lucru P.U.Z. in lucru ”Dezvoltare zonă cu funcțiuni mixte: locuire colectivă, servicii financiar-bancare, comerț, în regim de înălțime S+P+3E – S+P+7E+Er”, Timișoara, județul Timiș - Aviz de oportunitate nr.36/04.07.2019:

Atât terenul ce urmează a fi reglementat prin prezenta documentație, cât și cel învecinat pe care este în curs de elaborare alt plan urbanistic (P.U.Z. în lucru ”Dezvoltare zonă cu funcțiuni mixte: locuire colectivă, servicii financiar-bancare, comerț, în regim de înălțime S+P+3E – S+P+7E+Er”, Timișoara, județul Timiș - Aviz de oportunitate nr.36/04.07.2019) au în momentul de față același regim tehnic stabilit prin PUZ aprobat prin HCL 96/1998 preluat de PUG aprobat prin HCL 157/200 prelungit prin HCL 619/2018, respectiv ”Zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare; subzona 3/1 cu funcțiune de locuire, servicii și activități având curți comune, construită în front continuu la stradă, densitate mare, profil funcțional admis: construcții de locuințe, construcții destinate activităților economice din sectorul terțiar și cuaternar. Regim de înălțime P+2...3+M, POT 40-50%, CUT 2-2.4. Construcțiile noi propuse vor urmări creșterea CUT la limita valorii maxime și fără a depăși POT”.

Referitor la faptul dacă acest PUZ va influența reglementările urbanistice ale zonei Odobescu, respectiv perioada de valabilitate a reglementărilor generate de acest PUZ:

Acest plan urbanistic zonal va reglementa strict terenul aflat în Timișoara, strada Romulus nr. 37, jud. Timiș, identificat prin C.F. nr. 415360, iar valabilitatea acestuia se va stabili de către administrația locală, prin hotărârea de Consiliu Local de aprobare a planului urbanistic zonal.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile prevăzute de H.C.L. nr. 218/08.06.2020 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 cu privire la documentația Plan Urbanistic Zonal - „**Construire doua imobile de locuinte colective in regim P+4E+Er/M, cu functiuni complementare la parter**”, strada Romulus nr. 37, Timisoara, beneficiar SC EUROGULF RO SRL, proiectant SC URBAN CONTROL SRL, a fost finalizată și se va putea începe circuitul legal de avizare.

P. ARHITECT ȘEF
Monica MITROFAN



CONSILIER
Liliana IOVAN