

**Catre Primaria Municipiului Timisoara  
Directia Generala de Urbanism**

**In atentia Biroului Avizare Conformitati PUG/PUD/PUZ si Certificari**

Prezentam in continuare raspunsurile la observatiile avute in urma Etapa2 - etapa elaborarii propunerilor PUZ si RLU aferent, de informare si consultare a publicului cu privire la:

**Denumire proiect :** P.U.Z. - CONSTRUIRE 2 IMOBILE DE LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+4E+PENTHOUSE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER

**Amplasament:** Timișoara, strada Romulus nr. 37

**Beneficiar:** S.C. EUROGULF RO S.R.L.

**Proiectant:** SC Urban Control Tm S.R.L.

Cu privire la observatiile depuse

Prin documentatia P.U.Z. - CONSTRUIRE 2 IMOBILE DE LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+4E+PENTHOUSE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER, avand obtinut avizul de oportunitate nr. 60/07.11.2019, nu se aduc modificari la documentatia de urbanism mentionata de dumneavoastra (PUZ - ..Dezoltare zona cu functiuni mixte - locuire colectiva, servicii financiar-bancare, comert, regim de inaltime S+P+7E+Er") care a obtinut avizul de oportunitate nr. 36/04.07.2019, al carei beneficiari sunt SC BEGA TURISM SA si SAMOILA OVIDIU si al carei proiectant este SC 903 STUDIOARH SRL . Mentionam ca observatiile facute de dumneavoastra nu se refera la documentatia de urbanism supusa informarii si consultarii publicului, ci la documentatia aflata in lucru pe terenul invecinat.

Cu privire la observatiile depuse de catre Asociatia de Proprietari str Cornel Grofsoreanu nr. 14 sc. A :

Ca raspuns la punctele 1, 2, 3, 4, 5 si 8 ale sesizarii dumneavoastra, respectiv indicii urbanistici propusi prin proiect, inaltimea cladirii, parcelare si amplasare pe parcela mentionam urmatoarele:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara – Etapa 3 (în curs de actualizare) nu este inca aprobat prin urmare desi este una dintre sursele de documentare ale prezentei documentatii nu reglementeaza terenul aflat la nr. 37 pe strada Romulus. In momentul in care se va aproba noul Plan Urbanistic al Municipiului Timisoara, acesta va reglementa terenurile pe care nu sunt aprobate alte planuri urbanistice zonale sau sunt planuri urbanistice zonale aprobate, dar al caror termen de valabilitate va fi expirat fara a sa fi fost inceputa investitia. La acel moment, conform Regulamentului Local de Urbanism -Etapa 3 a noului Plan Urbanistic General al Primariei Municipiului Timisoara (daca se va aproba in forma aceasta), pe terenurile incadrate ca Lc- locuinte colective se va putea

- solicita certificat de urbanism in vederea autorizarii constructiei respectand indicii mentionati de dumneavoastra (POT = 20%, CUT = 1 sau CUT= 1.2 in functie de procentajul functiunilor complementare de la parter, inaltime maxima de 18m la cornisa, inaltime maxima totala de 21 m respectiv de 24 m pentru parcelele de colt, retrageri fata de limitele laterale de minim jumătate din inaltimea cladirii propuse si retragerea fata de limita posterioara mai mare sau egala cu inaltimea cladirilor) fara a mai fi elaborat in prealabil un plan urbanistic zonal.
- Potrivit certificatului de urbanism nr. 4626 din 19.11.2019, pe terenul propus spre a fi reglementat prin prezenta documentatie regimul tehnic este: „ Conform PUZ aprobat prin HCL 96/1998 preluat de PUG aprobat prin HCL 157/200 prelungit prin HCL 619/2018 – Zona de locuinte colective si functiuni complementare; subzona 3/1 cu functiune de locuire, servicii si activitati , avand curti comune, construita in front continuu la strada, densitate mare, profil functional admis :constructii de locuinte, constructii destinate activitatilor economice din sectorul tertiar si cuaternar. Regim de inaltime P+2...3+M, POT 40-50%, CUT 2-2.4. Constructiile nou propuse vor urmari cresterea CUT la limita valorii maxime si fara a depasi POT.”
  - Pentru a putea modifica reglementariile din PUG sau PUZ aprobat pe un anumit teren (regimul de construire, functiune, inaltime maxima admisa, CUT, POT retrageri) trebuie intocmit un plan urbanistic zonal. Conform legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului actualizata , art. 47 alin (5): Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, in baza analizei contextului social, cultural istoric,urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise.”

Cu privire la punctul 6, nu exista o plansa cu o sectiune verticala a cladirii deoarece prin documentatia aflata in discutie nu se propune autorizarea construirii unui imobil, ci un plan urbanistic zonal, iar conform ghidul 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 solicita o sectiune prin cladiri deoarece printr-un plan urbanistic zonal se stabilesc reglementariile urbanistice ale unui teren si nu cladirile propriu-zise ce urmeaza a se construi.

Legat de punctul 7, neconcordanta intre zona studiata si zona la care se face referire la punctul 3.7.10 din memoriul general al prezentei documentatii, am rectificat eroarea din memoriu dupa cum urmeaza: „”

Referitor la punctul 9, atat terenul ce urmeaza a fi reglementat prin prezenta documentatie cat si cel invecinat pe care este in 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 in momentul de fata aceleasi regim tehnic stabilit prin PUZ aprobat prin HCL 96/1998 preluat de PUG aprobat prin HCL 157/200 prelungit prin HCL 619/2018 , respectiv „ Zona de locuinte colective si functiuni complementare; subzona 3/1 cu functiune de locuire, servicii si activitati , avand curti comune, construita in front continuu la strada, densitate mare, profil functional admis :constructii de locuinte, constructii destinate activitatilor

