

Nr. leşire 467 din 01.07.2020

În atenția: Primăriei Municipiului Timișoara
Direcția Generală de Urbanism și Dezvoltare Urbană

Referitor la: Sesizările cu nr. de înregistrare UR2020-003377/24.02.2020, WW2020-000350/20.02.2020 înaintate de Ranta Iuliu Ioan, respectiv Popescu Dan-Mircea cu privire la PUZ „LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, amplasat în Timișoara, str. Ion Hobana, CF nr. 446998 Timișoara.

Răspunsul proiectantului

Am recepționat sesizările înaintate de dvs. și în ceea ce privește chestiunile ridicate în cadrul acestora venim cu următoarele precizări:

- În urma analizării documentației PUZ care face obiectul prezentei, de către comisia C.T.A.T.U a Primăriei Municipiului Timișoara, s-a impus o revizuire a reglementărilor urbanistice propuse inițial la etapa 1 de informare a populației. Așadar situația avizată prin Avizul de Oportunitate nr. 27 din 18.06.2019 prevede un regim de înălțime maxim propus de S+P+2E+Er și o amplasare conform planșei de reglementări, atașată și prezentei.
- În ceea ce privește gestionarea spațială a teritoriului, comisia C.T.A.T.U a Primăriei Municipiului Timișoara își îndeplinește rolul asigurând echilibrul între interesele private și interesele comunității pentru domeniul public și respectarea legislației în vigoare din domeniul urbanismului. Având în vedere regimul de proprietate privat asupra unei porțiuni de 50% din lățimea străzii Ion Hobana (vezi atașat documentație cadastrală și planșa de circulație a terenurilor), prin prezenta documentație PUZ se prevede transferarea către domeniul public a unei suprafețe de 636.20 mp de teren, tocmai pentru a răspunde acestei provocări de a participa în mod echitabil la construirea unei structuri urbane coerente. În urma aprobării documentației PUZ, Primăria Municipiului Timișoara va deveni proprietară pe suprafața de teren cu destinația de drum, iar acest fapt deschide posibilitatea îmbunătățirii condițiilor de viață prin realizarea unui drum conform standardelor actuale. Așadar

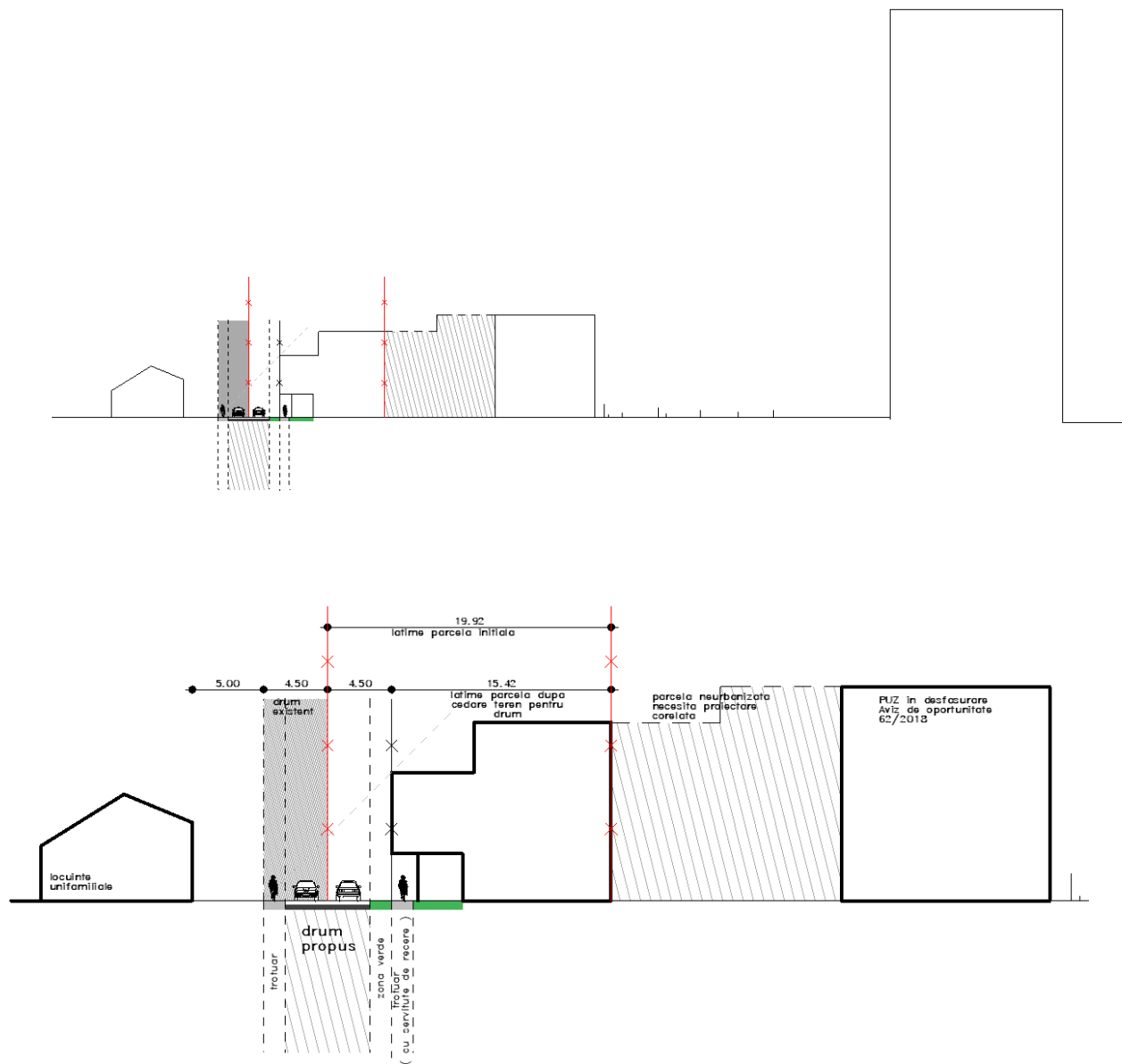
propunerile prezentului PUZ asigură îmbunătățirea condițiilor de viață conform art. 13 art. A din legea 350 actualizata.

- Referitor la retragerea față de aliniament, documentația PUZ prevede o retragere de 1.5 m la nivelul Parterului și înscrierea unei servituți de trecere înscrisă în CF în favoarea domeniului public, tocmai pentru a facilita realizarea unui prospect stradal mai larg, care va conține și zone verzi. Menționăm că parcela care face obiectul PUZ face parte dintr-un cvartal cu parcele foarte înguste ale căror geometrii impun o urbanizare atipică posibilă doar prin proiectare corelată. Propunerile aferente prezentei documentații sunt o continuare de urbanizare a propunerilor PUZ avizate cu Avizul de Oportunitate nr. 62/2018, pe terenul aflat în vecinătatea sudică. Menționăm că retragerile de 5 m solicitate nu sunt impuse, iar geometria parcelei fizic nu suportă această retragere, fiind foarte îngustă după cedarea terenului pentru drumul public. De asemenea menționăm că prezenta documentație se încadrează în prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996, art. 23, alin 2, alin 3.
- În ceea ce privește sesizarea referitoare la timpii de umbrire, menționăm că prezentul PUZ a fost avizat DSP prin Avizul cu nr. 23634/827/C/09.12.2019. În componența documentației depuse spre avizare face parte și planșa cu studiul de însorire realizat conform OMS 119/2014 actualizat, anexată și prezentei.
- În ceea ce privește sesizarea referitoare la insuficiența spațiilor verzi, menționăm ca prezentul PUZ a fost avizat de către Agenția pentru Protecția Mediului Timiș cu Avizul nr. 38/27.02.2020, fiind alocată o suprafață în procent de 20% din suprafața parcelei.
- Având în vedere prevederile art. 31¹ alin. 3, art. 32 alin. 1, lit. C, din legea 350, certificatul de urbanism nr. 589 din 26.02.2019 (prelungit) prevede că autorizarea construcțiilor se va face în baza unui PUZ aprobat prin HCL. Valorile indicilor urbanistici propuși sunt în acord cu prevederile RGU aprobat prin HG 525 anexa 2, art. 2.1 – zona predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente)- P.O.T 40%, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T) fiind stabilit în corelare cu regimul de înălțime propus.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, terenul de față este situat în intravilan, în zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Menționăm că s-a avut în vedere corelarea și cu documentațiile de urbanism PUZ : aviz de oportunitate nr. 62/2018 pentru terenul din sud în vecinătate; HCL 418/2008 PUZ "Locuinte colective, comerț, servicii și funcțiuni complementare";

Așadar propunerile prezentului PUZ , prin indicii urbanistici propuși vor asigura o tranziție a volumelor construite având în atenție și zona de locuințe individuale din vecinătatea nordică, dincolo de strada Ion Hobana.



- Referitor la sesizarea dumneavoastră despre amplasarea panoului de informare a populației și având în vedere prevederile art. 63 din HCL nr. 218/04.06.2020, inițiatorul documentației va relua întreaga procedură prevăzută la Etapa 2- etapa elaborării propunerilor P.U.Z și R.L.U aferent.

Întocmit

arh. Simidreanu Florin

specialist RUR

arh. Negrișanu Răzvan