

Către Primaria Municipiului Timișoara
Direcția Generală de Urbanism

În atenția Biroului Avizare Conformități PUG/PUD/PUZ și Certificări

Prezentăm în continuare răspunsurile la observațiile avute în urma Etapei 2 - etapa elaborării propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent, de informare și consultare a publicului cu privire la:

Denumire proiect : MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. 72/2009

Amplasament: strada Dunării nr. 21, jud. Timiș, C.F. 445042; C.F. 445043; C.F. 445044; C.F. 445045; C.F. 445046; C.F. 445047; C.F. 445048; C.F. 445049; C.F. 402527; C.F. 448166

Beneficiar: SC Musitim SA

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

laura. colojocă @ urbancontrol.ro **CALEA BOGDĂNEȘTILOR NR.9.**

Cu privire la observațiile depuse de către Gobej Alexandru – reprezentant grup cetățeni, înregistrate cu nr. UR2020 -011055/23.09.2020, nr. UR2020 -011055/23.09.2020, SC2020-022475/28.09.2020, SC2020-023049/02.10.2020, UR2020-011459 și UR2020 – 011461/02.10.2020:

Referitor la sesizarea dumneavoastră legată valabilitatea planului urbanistic zonal aprobat prin H.C.L. 72/2009 (punctele I.1., I.2. și I.3. din sesizare), conform art. 56, alin.5 din Legea 350/2001 actualizată „Valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora, în următoarele situații: a) dacă în timpul perioadei de valabilitate a fost începută, în condițiile legii, procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire/desființare; b) dacă a fost demarată punerea în aplicare a reglementărilor privind circulația juridică a terenurilor, stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan sau delimitarea zonelor afectate de servituți publice; c) dacă au fost inițiate obiective de investiții de modernizare și/sau dezvoltare a infrastructurii tehnico-edilitare.” Datorită faptului că în 21 iunie 2017 (cu un an înainte de a expira valabilitatea planului urbanistic zonal) a fost dezmembrată parcela identificată prin C.F. 445048 Timișoara, parcela ce urmează a fi donată Primăriei Municipiului Timișoara în vederea realizării unui drum public, fiind astfel demarată punerea în aplicare a reglementărilor privind circulația juridică a terenurilor s-a îndeplinit condiția menținerii valabilității Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. 72/2009 (art 56, alin. 5, punctul B). Implicit, considerăm că atât Certificatul de Urbanism nr. 2765/29.07.2019 cât și Avizul de Oportunitate nr.08/05.03.2020 sunt emise cu respectarea prevederilor legale.

Cu privire la punctul I.4. al sesizării - încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. 157/2002 și prelungit prin H.C.L. 619/2018, deși nu se aplică în acest caz prevederile din P.U.G. ci cele din P.U.Z aprobat prin H.C.L. 72/2009, menționăm că amplasamentul, obiect al Planului Urbanistic Zonal propus prin documentația supusă consultării publicului s-ar încadra în subzona ISc: subzonă de instituții publice și servicii de interes general propuse prin reconversia funcțională a zonelor industriale sau de depozitare existente, unde funcțiunea dominantă a zonei e reprezentată de instituții publice și servicii de interes general, funcțiunile complementare ale zonei sunt locuințe, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje, rețele și instalații tehnico – edilitare iar utilizările permise sunt: instituții publice, servicii, comerț, alimentație publică, cultură, cult, centre de afaceri, sedii firme, instituții financiarbancare, reprezentanțe state străine, sedii O.N.G.uri, fundații, sedii partide

politice, târg expozițional, spații polifuncționale, locuințe, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parkinguri, construcții și instalații tehnicoedilitare necesare zonei, depozite comerciale sub 50 m.p. arie construită desfășurată. (cap. IV.3 , art. 2, art. 3 și art. 4 din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G.)

Referitor la art. 6 și art. 7 din cap. IV.3 al Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G., Interdicții temporare respectiv interdicții definitive menționam faptul că se aplică la autorizații de construire: art. 7 pentru întreaga zonă IS, iar art. 6 pentru terenul aferent P.U.Z. în lucru "Se instituie interdicție temporară de construire pentru subzonele pentru care s-a stabilit obligativitatea întocmirii unor documentații P.U.Z. sau P.U.D. (vezi planșa REGLEMENTĂRI). Interdicțiile se stabilesc până la elaborarea și aprobarea documentației P.U.Z., respectiv P.U.D." Datorită faptului că pe teren s-a aprobat în anul 2009 un Plan Urbanistic Zonal prin H.C.L. 72/2009 care este în valabilitate conform art. 56 alin. 5 punctul b al legii 350/2001 actualizată, nu se poate aplica nici o interdicție temporară de construire.

Conform Noului P.U.G. al Municipiului Timișoara – în lucru, terenul pe care se propune P.U.Z. - ul este încadrat în RIM // Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă. Funcțiunile admise în RIM sunt: „Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă și funcțiuni administrative, financiar-bancare, comerciale (terțiare) cu caracter intraurban, culturale, de învățământ, de sănătate, sportive, de turism. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.” Regimul de înălțime maxim admis în RIM este de 3S+P+8E+1R „Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 32 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 35 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+8+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m. (44) Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.”

Procentul maxim de ocupare în RIM, pentru parcelele de colț este de 70% dacă nu conțin parcaje colective cu acces public: „Pentru parcelarul adiacent principalelor artere de trafic: – Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 50% – Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 70% – Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: P.O.T. maxim = 85% (66) Pentru parcelarul adiacent străzilor secundare, cu două benzi de circulație: – Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 40% (67) Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.”

Coeficientul maxim de utilizare a terenului în RIM este „Pentru parcelarul adiacent principalelor artere de trafic: – Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,4 – Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 2,8 – Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: C.U.T. maxim = 3,2 (70) Pentru parcelarul adiacent străzilor secundare, cu două benzi de circulație: – Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2 – Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 2,4”

În ceea ce privește planșele U02 – Situația existentă, U03 -Reglementări urbanistice și U04 -Posibilități de mobilare urbană (punctele II.1A, A.1, A.2, A.3, A.4 și A.5 din sesizarea dumneavoastră) menționam următoarele:

Pe planșa U03 - Reglementări urbanistice hașura de culoare roșu cu portocaliu reprezintă funcțiunea de locuire colectivă comerț și servicii atât existentă (conform H.C.L. 72/2009) cât și cea propusă. În acest sens am modificat planșa astfel încât să nu fie trecute și unitățile de cazare, acestea fiind incluse în termenul general „servicii” și am marcat în legendă hașura ca fiind „Zona locuire colectivă, servicii și comerț reglementată prin documentații de urbanism aprobate”

În planșele menționate mai sus, se prezintă parcela identificată prin nr. cadastral 445048 că face parte din zona căilor rutiere și amenajări aferente existentă deoarece aceasta a fost dezmembrată conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 72/2009 în vedrea realizării drumului (conform C.F. - Date referitoare la teren „Teren intravilan pentru drum, parțial împrejmuit”)

Parcela identificată prin număr cadastral 429406 e reprezentată grafic prin hașura aferentă zonei de interdicție temporară de construire pentru subzonele pentru care s-a stabilit obligativitatea întocmirii unor documentații P.U.Z. sau P.U.D. deoarece pe această parcelă nu au fost aprobate alte documentații de urbanism astfel încât interdicția temporară să fie ridicată spre deosebire de terenul aferent P.U.Z. în lucru asupra caruia a fost scoasa interdicția temporară de construire prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 72/2009 care este valabil.

Strada Taborului este reprezentată ca fiind o stradă existentă deoarece ea este propusă prin Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. 157/2002 prelungit prin H.C.L. 619/2018 și delimitată conform C.F. nr. 419057.

Pe planșe sunt reprezentate cu linii de culoare roz limitele parcelelor existente, sunt marcate suprafețele aferente acestora și numărul de C.F. iar în partea scrisă a documentației sunt enumerate toate parcelele din care este format terenul de 29833 m.p. cu nr. de C.F. aferente „AMPLASAMENT: Timișoara, strada Dunării nr. 21, jud. Timiș, C.F. 445042; C.F. 445043; C.F. 445044; C.F. 445045; C.F. 445046; C.F. 445047; C.F. 445048; C.F. 445049; C.F. 402527; C.F. 448166”

Referitor la planșa U05 – Proprietatea asupra terenurilor (punctele B1 și B2 ale sesizării) se prezintă parcela identificată prin nr. cadastral 445048 care face parte din zona căilor rutiere și amenajări aferente existentă, dezmembrată conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 72/2009 în vedrea realizării drumului public (conform C.F. - Date referitoare la teren este „Teren intravilan pentru drum, parțial împrejmuit”) dar nu a fost încă donată Primăriei Municipiului Timișoara și am modificat planșa astfel încât în loc de „teren domeniu public de interes local” este scris „teren proprietate privată al persoanelor juridice care va trece în domeniul public în vederea amenajării căilor de comunicație rutieră”. Privitor la parcelele evidențiate prin numerele 5,6,7,8,9,10,11 și 12 existente la data inițierii P.U.Z. în lucru, acestea au fost dezmembrate conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal „Zona locuințe colective, servicii, comerț” aprobat prin H.C.L. 72/2009. articolul 20 – Parcelarea „Clădirile de locuit sau cu funcțiuni de servicii, mixte pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.”

Construcțiile figurate pe planșe (punctul C al sesizării) sunt cele existente pe planul de situație eliberat de Banca de Date Urbane a Primăriei Municipiului Timișoara suprapus cu geoportalul A.N.C.P.I. Am actualizat planșele astfel încât marcăm și construcțiile existente dar neîntabulate precum și pe cele aflate în execuție.

Studiul de însorire (punctul II.2 al sesizării) a fost refăcut astfel încât să includă și construcția de pe parcela identificată cu nr. cadastral 433291 și conform acestuia amplasarea construcțiilor pe parcelă respectă normele de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății „Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.”

Strada Taborului (punctul II.3 și II.4 al sesizării) este o stradă propusă prin Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. 157/2002 și prelungit prin

H.C.L. 619/2018, preluata în Noul Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara și este o strada delimitată conform C.F. Nr. 419057. Mai mult decât atât, Primăria Municipiului Timișoara a emis un Certificat de Urbanism cu nr. 63/21.01.2020 în vederea amenajării străzilor din zona Blașcovici : "Nr./ Data C.U.: 63/21.01.2020 | Date de identificare imobil: extras de C.F. 417225, TOP. 19635/1/4, extras de C.F. 417223, TOP. 19634, extras de C.F. 429189, TOP. 19796/1, extras de C.F. 412440, TOP. 19793, extras de C.F. 412412, TOP. 412412, extras de C.F. 426020, TOP. 19801/1/1, extras de C.F. 418480, TOP. 19798/2, extras de C.F. 418479, TOP. 19798/1, extras de C.F. 423632, TOP. 19800, extras de C.F. 412442, TOP. 421442, extras de C.F. 427773, TOP. 19638, extras de C.F. 445493, TOP. 445493, extras de C.F. 417165, TOP. 19797/1, extras de C.F. 437987, TOP. 19802, extras de C.F. 419057, TOP. 19706/1/1/a, extras de C.F. 411454, TOP. 19827-19828-19829-19830-19831/1, extras de C.F. 412939, TOP. 19799/1, extras de C.F. 444068, TOP. 444068, extras de C.F. 442327, TOP. 442327, extras de C.F. 445192, TOP. 19790/1, extras de C.F. 445495, TOP. 445495, extras de C.F. 445745, TOP. 20001.

Beneficiar: MUNICIPIUL TIMIȘOARA, DIRECȚIA GENERALĂ DRUMURI, PODURI, PARCAJE ȘI REȚELE DE UTILITĂȚI. Adresa: ȘTEFAN NADASAN, EUGEN TODORAN, BACHUS, ALEXANDRU CISMAN, PROF. ALEXANDRU CISMAN, ACADEMICIAN AUREL BARGLAZAN, VIDIN, AMZEI, CORINA IRINEU, MADONA, SEMICERC, TABORULUI, TACIT, UMBREI "Descriere fază " S.F. + P.T. Amenajare străzi Zona Blașcovici " și obținere A.C. - lucrări de tip d) - Lucrări de amenajare a spațiilor publice - " Amenajare străzi Zona Blașcovici "

Menționăm că O.G. 43 spune ca „Pe drumurile publice se vor aplica măsuri de protecție a mediului, pe baza studiilor de impact al traficului asupra acestuia” și nu implică obligativitatea realizării unui studiu de trafic. Conform Certificatului de Urbanism nr. 2765/29.07.2019 a fost solicitat avizul Comisiei de Circulație a Municipiului Timișoara și avizul Poliției Rutiere.

Cu privire la art. 14 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 (punctu II.5 al sesizării), „Asigurarea compatibilității funcțiilor (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie. (2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezentul regulament.”, acesta se referă la autorizarea efectivă a executării construcțiilor și nu la planuri urbanistice. Mai mult decât atât, după cum se poate observa din anexa 1 la Regulamentul General de Urbanism, funcțiunile propuse - locuire colectivă, servicii și comerț sunt perfect compatibile cu zona: „1.3.1. - Comerț nealimentar - Amplasament: în zonele de interes comercial; 1.3.2. - Magazin general - Amplasament: în zona centrală / zona rezidențială / centrul de cartier; se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive 1.3.3. - Supermagazin (supermarket) - Amplasament: în zona centrală / zona rezidențială / centrul de cartier; se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive; 1.3.6. - Alimentație publică - Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement; se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului; 1.3.7. Servicii - Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement; se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit; se interzice amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale;”

Referitor la art. 31 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 (punctu II.6 al sesizării) „Înălțimea construcțiilor (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de

înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii.”, alineatul 1 face referire la autorizarea executării construcțiilor și nu la planuri urbanistice. Conform alineatului 3 al aceluiași articol se observă clar că nu se aplică prevederile de la alineatul 1 construcțiilor care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal cum e și cazul de față (P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 72/2009). RLU aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. 157/2002 prelungit prin H.C.L. 619/2018 reglementează autorizația construcțiilor și nu planurile urbanistice.

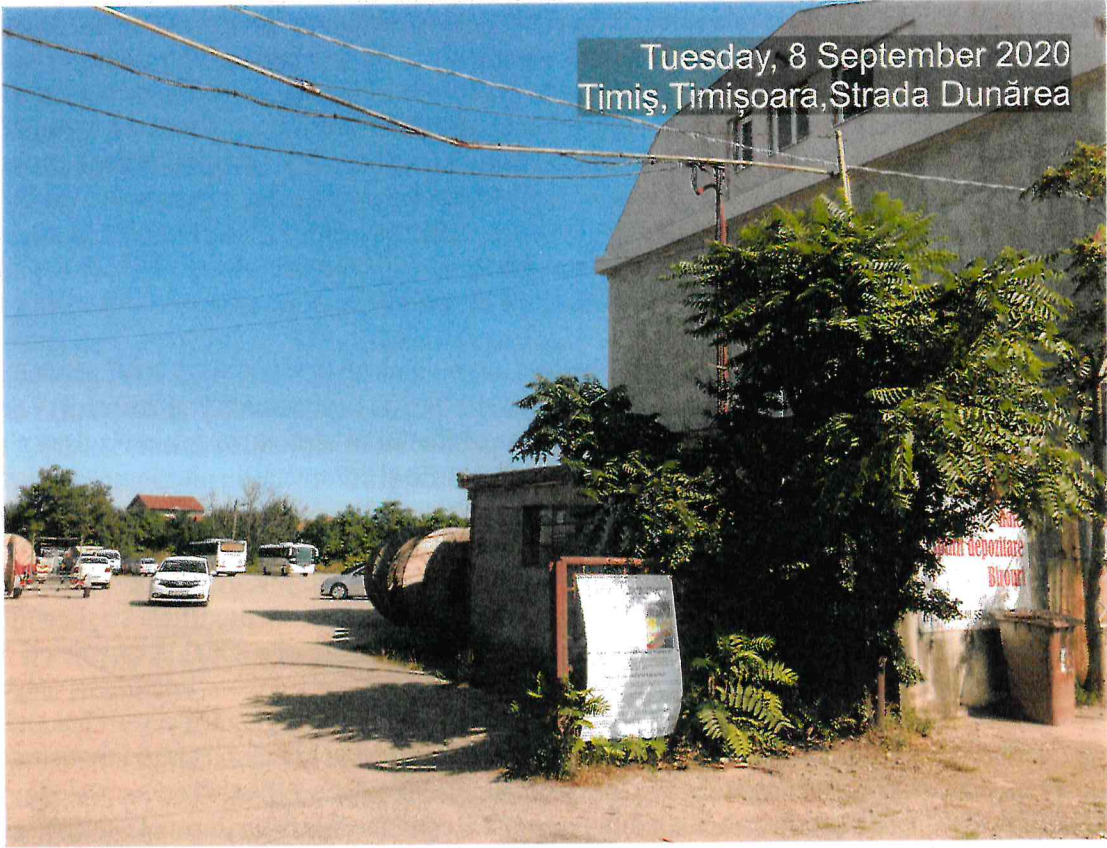
Ținând cont de Hotărârea de Consiliu Local numărul 183 din 08.05.2017 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 140/ 19.04.2011 (punctul II.7 al sesizării) - privind aprobarea 'Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului', cu modificările și completările ulterioare (în vigoare la data demarării etapei 1 a planului urbanistic zonal la care faceți referire) cât și de Hotărârea de consiliu local numărul 218 din 04.06.2020 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 140/ 19.04.2011 - privind aprobarea 'Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului', cu modificările și completările ulterioare (în vigoare la data demarării etapei 2 a planului urbanistic zonal la care faceți referire) mentionez următoarele:

Conform Articolului 56. „Etapa 2 începe în momentul înregistrării cererii însoțită de Certificatul de Urbanismul pentru informarea și consultarea publicului, cerere înregistrată la Serviciul Relaționare Directă cu Cetățenii, împreună cu o documentație ce va cuprinde: [...] e) afișele completate conform Anexei 2 la prezentul Regulament, afișe imprimate astfel:

- 4 afișe cu dimensiunea 60x90 cm care vor fi amplasate prin grija Direcției Generale de Urbanism: 3 afișe în locuri vizibile în spațiile de afișaj ale S.C. DRUMURI MUNICIPALE S.A. Timișoara și 1 afiș la sediul Primăriei Municipiului Timișoara;
- 1 afiș imprimat pe panou rezistent la intemperii cu dimensiunea 90x120 cm care va fi amplasat de către inițiatorul documentației de urbanism pe parcela care a generat P.U.Z.-ul.”

Spațiile de afișaj ale S.C. DRUMURI MUNICIPALE S.A. Timișoara în care au fost amplasate cele trei afișe au fost Gheorghe Lazar – Statia S.T.P.T., Calea Bogdăneștilor Cetății – stație S.T.P.T. și Piața 700- stație S.T.P.T. Afișul imprimat pe panou rezistent la intemperii cu dimensiunea 90x120 cm a fost amplasat pe parcela care a generat P.U.Z. - ul:

Tuesday, 8 September 2020
Timiș, Timișoara, Strada Dunărea



Tuesday, 8 September 2020
Timiș, Timișoara, Strada Dunărea



Conform Articolului 59. „Serviciul Certificări și Autorizări, prin persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului (inspectorul de zonă), în termen de maxim 10 zile lucrătoare de la înregistrarea documentației de către inițiator, va afișa pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara documentația în format digital și anunțul cu posibilitatea, modul, locul, perioada și orarul în care se poate consulta respectiva documentație de urbanism, într-o secțiune special dedicată acestor documentații (la adresa www.primariatm.ro, secțiunea „Planuri urbanistice” - „Planuri urbanistice supuse informării și consultării publicului”).” Documentația în format digital și anunțul cu posibilitatea, modul, locul, perioada și orarul în care se poate consulta respectiva documentație de urbanism a fost afisată pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara la secțiunea Planuri urbanistice - Planuri urbanistice supuse informării și consultării publicului:

<https://www.primariatm.ro/urbanism/planuri-urbanistice/planuri-urbanistice-supuse-informarii-si-consultarii-publicului/puz-modificare-puz-aprobat-prin-hcl-72-2009-str-dunarii-nr-21/>.

Consultarea documentației a putut fi făcută pe site-ul Primăriei municipiului Timișoara www.primariatm.ro în secțiunea „Planuri urbanistice/ Planuri urbanistice supuse informării și consultării publicului”.

Conform Articolului 60. „Serviciul Certificări și Autorizări, prin persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului (inspectorul de zonă), în termen de maxim 10 zile lucrătoare de la înregistrarea documentației de către inițiator va identifica și notifica cetățenii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile P.U.Z., aducându-li-se la cunoștință posibilitatea, modul, locul, perioada și orarul în care se pot consulta documentele.” Au fost identificați cetățenii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile P.U.Z. și s-au expediat scrisori la 30 de adrese de pe str. Semicerc, str. Taborului, str. Dunarea, str. Profesor Alexandru Crișan și str. Corina Irineu.

Conform Articolului 61. „(1) Observațiile, sugestiile și propunerile celor interesați pot fi transmise la sediul Primăriei Municipiului Timișoara, prin intermediul Serviciului Relaționare Directă cu Cetățenii sau online, în termen de maximum 25 de zile calendaristice de la data anunțului. (2) În această perioadă se va organiza o întâlnire între proiectant și persoanele identificate la Capitolul 4, Art. 14, aceasta putându-se desfășura și prin platforme online, data și locul acesteia fiind anunțate pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara (la adresa www.primariatm.ro, secțiunea „Anunțuri” „Documente publice – Planuri urbanistice – Planuri urbanistice supuse informării și consultării publice), conform Art. 59, și prin notificările trimise cetățenilor conform Art. 60 din prezentul Regulament.” Observațiile au putut fi transmise în scris la Serviciul Relaționare Directă cu Cetățenii (cam. 12) a Primăriei Municipiului Timișoara, Bd. C.D. Loga nr. 1, sau pe adresa de e-mail dezvoltareurbana@primariatm.ro, până la data de 02.10.2020. Întâlnirea cu proiectantul s-a desfășurat prin platforma online ZOOM în data de 22.09.2020.

În consecință a fost respectată procedura de informare și consultare a publicului cu privire la „MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. 72/2009”.

Cu privire la parcelările efectuate (punctul II.8 al sesizării), acestea au fost realizate conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal „Zona locuințe colective, servicii, comerț” aprobat prin H.C.L. 72/2009, articolul 20 – Parcelarea „Clădirile de locuit sau cu funcțiuni de servicii, mixte pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.” Conform articolului 30 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 Parcelarea “(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea

parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igiena și de protecție a mediului.(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții: a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate; b) suprafața minimă a parcelei de 150 m.p. pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m.p. pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate; c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.” Parcelele rezultate în urma dezmembrării respectă toate aceste condiții.

Referitor la dispozițiile legale prevăzute în legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (punctul II.9 al sesizării) menționam că prin Planul Urbanistic Zonal propus este respectată legislația în vigoare.

Mai mult de atât, funcțiunile propuse prin P.U.Z. (locuire, comerț și servicii) sunt aceleași ca și cele reglementate anterior prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 72/2009, prin P.U.G. în vigoare aprobat prin H.C.L. 157/2002 prelungit prin H.C.L. 619/2018 „funcțiunea dominantă a zonei e reprezentată de instituții publice și servicii de interes general, funcțiunile complementare ale zonei sunt locuințe, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje, rețele și instalații tehnico – edilitare” și prin P.U.G. în lucru –RiM // Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă. Funcțiunile admise în RIM sunt: „Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă și funcțiuni administrative, financiar-bancare, comerciale (terțiare) cu caracter intraurban, culturale, de învățământ, de sănătate, sportive, de turism. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.” Regimul de înălțime este mult scăzut atât față de Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. 72/2009 “Înălțimea maximă admisibilă este 2S+P+9E+Er niveluri“ cât și față de Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara – în lucru “„Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 32 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 35 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+8+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m. (44) Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.”

În concluzie, deși conform argumentației de mai sus planul urbanistic zonal propus respectă legislația în vigoare, am luat în considerare sesizările dumneavoastră și am redus regimul de înălțime pe strada Taborului spre zona de case la S+P+3E si S+P+3E+Er prevazând și un aliniament verde de 5 m lățime între limita de proprietate și zona de implantare conform planșelor anexate.

Intocmit,
Arh. Laura COLOJOARA



Arh. Laura MĂRCULESCU

