

UR2019-011474/17.07.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Reconversie incintă industrială în zonă mixtă”, strada Anton Pann nr. 9 și Piața Aurel Vlaicu nr. 1-2;

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2019-011474/17.07.2019 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Reconversie incintă industrială în zonă mixtă”, strada Anton Pann nr. 9 și Piața Aurel Vlaicu nr. 1-2, Timișoara**, prin care se propune revitalizarea incintei unei foste zone industriale de mică producție din Cartierul Fabric, prin reconversia acesteia și reglementarea unei zone mixte, de servicii și locuire colectivă, cu dotările aferente: drumuri și platforme, parcaje, bransamente la utilități, rețele și lucrări tehnico-edilitare în incintă, spații verzi, amenajare accese.

Facem următoarele precizări:

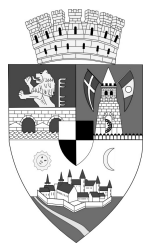
Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2019-011474/12.07.2019, privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Reconversie incintă industrială în zonă mixtă”, strada Anton Pann nr. 9 și Piața Aurel Vlaicu nr. 1-2, Timișoara;**

Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 15/15.03.2018, Avizul Arhitectului Sef nr. 17/18.06.2019;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 127/16.01.2018, cu termen de valabilitate prelungit până la data de 15.01.2020, Avizul Consiliului Județean Timiș – Arhitect Sef nr. 37/12.06.2019, Avizul Direcției pentru Cultură Timiș nr. 1531/29.05.2018, precum și Decizia de încadrare nr. 12/18.02.2019 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș** prin care anunță ca planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu;

Documentația PUZ „Reconversie incintă industrială în zonă mixtă”, strada Anton Pann nr. 9 și Piața Aurel Vlaicu nr. 1-2, Timișoara, beneficiari SC CERAMICA CRINUL SA, proiectant SC POLIFORM SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Georgeta V. Trimbițaș, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 15.06.2018, 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. 183/2017. La întâlnirea cu proiectantul S.C. POLIFORM S.R.L., organizată în data de 26.06.2018 au participat două persoane interesate, din zonă. După aceasta întâlnire, în urma solicitării reprezentantului SC TIM CICLOP SRL care a participat la întâlnire, proiectantul S.C. POLIFORM S.R.L. a depus la documentație copii după Avizul nr. 113/U/14.05.2018 al Ministerului Culturii și Identității Naționale – Direcția pentru Cultură a Județului Timiș, cu planșele anexă și Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-003595/28.06.2018 cu planșa anexă. Aceste avize au fost consultate de către reprezentantul SC TIM CICLOP SRL la sediul Primăriei Municipiului Timișoara, Direcția Urbanism, în data de 12.07.2018.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2018 – 009311/23.07.2018.



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 183/2017 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, documentația PUZ „Reconversie incintă industrială în zonă mixtă”, strada Anton Pann nr. 9 și Piața Aurel Vlaicu nr. 1-2, Timisoara se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 63 din HCL nr. 140/2011, modif. prin HCL nr. 183/2017), 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.

Planul Urbanistic Zonal „Reconversie incintă industrială în zonă mixtă”, strada Anton Pann nr. 9 și Piața Aurel Vlaicu nr. 1-2, Timisoara, este elaborat de proiectantul SC POLIFORM SRL, proiect nr. P89/2017, beneficiari SC CERAMICA CRINUL SA.

Terenul reglementat în cadrul documentației PUZ „Reconversie incintă industrială în zonă mixtă”, strada Anton Pann nr. 9 și Piața Aurel Vlaicu nr. 1-2, Timisoara, este în suprafață totală de 4862 mp, suprafața totală a incintei a fost diminuată de la 4900mp la 4862mp, în urma rectificării efectuate cu scopul obținerii Avizului OCPI, recepționat prin Procesul verbal nr. 2327/2018. Terenul este amplasat în partea de sud a Cartierului Fabric aflat la intersecția străzii Anton Pann nr. 9 cu Piața Aurel Vlaicu nr.1 și 2. Conform extraselor CF anexate la documentație, terenurile sunt situate în intravilan și au categoria de folosință curți-construcții.

Conform PUZ aprobat prin HCL 95/1998 preluat prin PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 131/2017: teren este situat în Subzona construcțiilor vechi FV: în UTR Fv2 - parcaj; UTR Fv3 - unitate de producție mică; POT max = 65%; CUT max = 1,8, înălțimea max. la cornișă = 9 m, înălțimea max. la coamă = 12 m.

Conform Listei monumentelor istorice din 2004 - terenul se află în Situl urban „Fabric”, Cod LMI 2004: TM-II-m-B-06170, Casă, Municipiul Timișoara, Piața Traian nr. 7, Sec. XVIII.

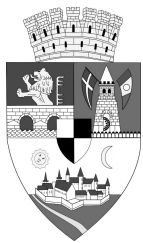
Pentru terenul reglementat, care face obiectul acestei documentații s-au obținut Avizul Consiliului Județean Timiș – Arhitect Șef nr. 37/12.06.2019, Avizul Direcției pentru Cultură Timiș nr. 1531/29.05.2018.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Reconversie incintă industrială în zonă mixtă”, strada Anton Pann nr. 9 și Piața Aurel Vlaicu nr. 1-2, Timisoara nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat este în suprafață totală de 4862mp, proprietar SC CERAMICA CRINUL SA, conform extraselor CF anexate la documentație: CF nr. 401659 nr. cad. 401659 (CF vechi 108174, nr. top 6818/2/2) Steren = 1484 mp; CF nr. 408407 nr. cad 408407 (CF vechi 108174, nr. top 6815) Steren = 1024 mp; CF nr. 408408 nr. cad 408408 (CF vechi 108174, nr. top 6817/2) Steren = 111mp; CF nr. 408409, nr. cad 408409 (CF vechi 108174, top 6819/2/1/2) Steren – 504 mp; CF nr. 412741, nr. cad 412741 (CF vechi 16604, nr. top 6816) Steren = 1739 mp, terenurile sunt situate în intravilan și au categoria de folosință curți-construcții.

Planul Urbanistic Zonal „Reconversie incintă industrială în zonă mixtă”, strada Anton Pann nr. 9 și Piața Aurel Vlaicu nr. 1-2, Timisoara propune reglementarea unei zone mixte, de servicii și locuire colectivă, cu dotările aferente: drumuri și platforme, parcaje, bransamente la utilități, rețele și lucrări tehnico-edilitare în incintă, spații verzi, amenajare accese.

Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse exclusiv pe parcelele deținute de beneficiari, în conformitate cu Anexa 2



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

din R.L.U. aferenta P.U.G. aprobat prin HCL nr. 157/05.08.2002 si prelungit prin HCL nr. 619/2018 și în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-003595/28.06.2018, necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 169/06.03.2019 și conform Planului de Acțiune asumat.

Indicii propuși prin documentație și conform Avizului Arhitectului Șef nr. 17 din 18.06.2019, sunt următorii:

Funcțiuni propuse:

- **Zonă mixtă: servicii si locuințe colective**
- **P.O.T. servicii = max. 65%**
- **P.O.T. locuire colectivă= max. 35%**
- **C.U.T. = max. 2,4**
- **Regim de înălțime max. (S)+P+3E+3Er**
- **Hmax. cornișă = 13m** – pentru Regimul de înălțime (S)+P+2E
- **Hmax. cornișă = 16m** – pentru Regimul de înălțime (S)+P+3E
- **Hmax. totală = 25m**
- **Spații verzi amenajate: min. 20%**

Retrageri față de aliniament, limitele laterale și limita posterioară conform planșei Reglementări Urbanistice nr. P89-A03.

Zone verzi propuse în documentație și în conformitate cu Avizul Agenției pentru Protecția Mediului, Decizia de încadrare nr. 12/18.02.2019 – min 20,00%. Suprafața de zone verzi va fi amenajată și întreținută.

Se vor respecta prevederile HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde".

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;**

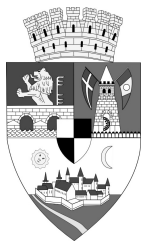
Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-003595/28.06.2018; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U..

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.

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.).

Autorizația de Construire se va putea elibera doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform acestui PUZ, și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

Semnarea documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația, pentru veridicitatea și



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

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 documentatiei PUZ si 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.

Plan Urbanistic Zonal „Reconversie incintă industrială în zonă mixtă”, strada Anton Pann nr. 9 și Piața Aurel Vlaicu nr. 1-2, Timisoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Avizarea si aprobarea Planului Urbanistic Zonal Reconversie incintă industrială în zonă mixtă”, strada Anton Pann nr. 9 și Piața Aurel Vlaicu nr. 1-2, Timisoara, beneficiari SC CERAMICA CRINUL SA, elaborat de proiectantul SC POLIFORM SRL, proiect nr. P89/2017, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

2. Se stabilesc condițiile de construire:

Funcțiuni propuse: - Zonă mixtă: servicii si locuințe colective

P.O.T. servicii = max. 65%

P.O.T. locuire colectivă= max. 35%

C.U.T. = max. 2,4

Regim de înălțime max. (S)+P+3E+3Er

Hmax. cornișă = 13m – pentru Regimul de înălțime (S)+P+2E

Hmax. cornișă = 16m – pentru Regimul de înălțime (S)+P+3E

Hmax. totală = 25m

Spații verzi amenajate: min. 20%

Retrageri față de aliniament, limitele laterale și limita posterioară, zonele de construibilitate se vor realiza conform planșei Reglementări Urbanistice nr. P89-A03.

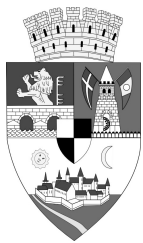
Zone verzi propuse în documentație și în conformitate cu Avizul Agenției pentru Protecția Mediului, Decizia de încadrare nr. 12/18.02.2019 – min 20,00%. Suprafața de zone verzi va fi amenajată și întreținută.

Se vor respecta prevederile HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde".

Circulații și accese: accesese auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-003595/28.06.2018; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

În cazul în care parcelele sunt parțial gravate 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.

3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „Reconversie incintă industrială în zonă mixtă”, strada Anton Pann nr. 9 și Piața Aurel Vlaicu nr. 1-2, Timisoara se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

Terenul reglementat este în suprafață totală de 4862mp, proprietar SC CERAMICA CRINUL SA, conform extraselor CF anexate la documentație: CF nr. 401659 nr. cad. 401659 (CF vechi 108174, nr. top 6818/2/2) Steren = 1484 mp; CF nr. 408407 nr. cad 408407 (CF vechi 108174, nr. top 6815) Steren = 1024 mp; CF nr. 408408 nr. cad 408408 (CF vechi 108174, nr. top 6817/2) Steren = 111mp; CF nr. 408409, nr. cad 408409 (CF vechi 108174, top 6819/2/1/2) Steren – 504 mp; CF nr. 412741, nr. cad 412741 (CF vechi 16604, nr. top 6816) Steren = 1739 mp, terenurile sunt situate în intravilan și au categoria de folosință curți-construcții.

4. Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform prezentului PUZ, proiect nr. P89/2017, și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

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[^]1) 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 „Reconversie incintă industrială în zonă mixtă”, strada Anton Pann nr. 9 și Piața Aurel Vlaicu nr. 1-2, Timisoara, a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, înaintăm Consiliului Local al municipiului Timișoara proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Reconversie incintă industrială în zonă mixtă”, strada Anton Pann nr. 9 și Piața Aurel Vlaicu nr. 1-2, Timisoara, elaborat de proiectantul SC POLIFORM SRL, proiect nr. P89/2017, la cererea beneficiarilor SC CERAMICA CRINUL SA pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT SEF,
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER
Sorina POPA

Red/dact – S.P