



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Aprobat Primar	Supun aprobarii Arhitect sef	

Proiect HCL: PHCL2024-000674

REFERAT DE APROBARE A PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE

Sectiunea 1

Titlul proiectului de hotărâre

Proiect de hotărâre aprobarea Planului Urbanistic de Zonal „Reabilitare, reamenajare și extindere cazarmă” generat de imobilul identificat prin CF nr. 416867, CF nr. 449773, Piața Mărăști, str.

General Grigorescu nr. 2

Sectiunea a 2-a

Motivul emiterii proiectului de hotărâre

Proiect emis la solicitarea doamnei SIMCELESCU MARIA pentru SC CEREALCOM TIMIȘ SA, înregistrată cu nr. MTM2024-015689/02.04.2024, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Reabilitare, reamenajare și extindere cazarmă**”, Timișoara, CF nr. 416867, CF nr. 449773, Piața Mărăști, str. General Grigorescu nr. 2, documentație elaborată de proiectantul SC RD SIGN SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh.- urb. Răzvan Gabriel M. Negrișanu – pentru categoria DZOE, proiect nr. proiect nr. 350/CAZ/21, la cererea inițiatorilor SC CEREALCOM TIMIȘ SA, după obținerea Certificatului de Urbanism nr. 771/05.04.2021 prelungit până la 05.04.2024.

1. Descrierea situației actuale

Prin **HCL nr. 335/25.07.2023**, Consiliului Local al Municipiului Timișoara s-a pronunțat asupra oportunității includerii terenului înscris în CF 416867 Timișoara, în PUZ - „**Reabilitare, reamenajare și extindere cazarmă**”, Timișoara, CF nr. 416867, CF nr. 449773, Piața Mărăști, str. General Grigorescu nr. 2.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „Reabilitare, reamenajare și extindere cazarmă”, Timișoara, CF nr. 416867, CF nr. 449773, Piața Mărăști, str. General Grigorescu nr. 2, face parte conform PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 52/1999 „Cartierul Cetate Timișoara” și LMI 2010 - Zonă centrală cu funcțiuni complexe specifice conform PUZ, sit urban Cetatea Timișoara. Imobil inclus în situl urban cartierul „Cetatea Timișoara” cod TM-II-s-A-06095, poz. 60 în Lista Monumentelor Istorice, parțial Zona tampon- ZT1, fâșia de protecție a Cartierului Cetate și Zona protejată a siturilor arheologice- conform adresei Direcției Județene pentru Cultura Timiș cu nr. RU 2019 - 000024/22.01.2019. Regim de înălțime existent: S+P+2E, POT max=80%, spații verzi minim conform HCL nr. 62/2012. Parcelă posibil afectată de Zona de protecție/de siguranță a magistralelor de apa.

Conform PUZ aprobat prin HCL 52/199, Modalități de intervenție posibile pentru imobilul situat pe str. General Grigorescu nr. 2-Depozitul din Piața Mărăști (fosta Cazarmă a Vienei)-Conform regulamentului special al Cartierului Cetate, art. 25 „Intervențiile asupra cvartalului se fac numai cu PUZ”. Art.26'(C) "Clădirile care ocupă un cvartal au un statut aparte și vor fi denumite în continuare CASE MARI. Casele Mari totdeauna au un caracter pregnant spațiului urban al străzilor sau al piețelor. Casele Mari în accepțiunea regulamentului pot adăposti o funcțiune publică majoră care dă caracterul întregii construcții. În această situație se află și Cazarma Vienei(C2)"; Art.27 "Casele Mari fiind considerate entități arhitectonice nu pot accepta următoarele operații: ...,operații de transformare a conceptului care să altereze silueta și coerența compozițională de ansamblu; operații de intervenții ireversibile asupra construcției;...". Conform art. 11, Prescripții la nivelul fâșiei de protecție și a zonelor tampon: "...Z.T.1. este un nod de circulație important care în prezent are un statut urbanistic neclar în raport cu inelul 1 și 2 de circulație; Disfuncționalități actuale și principii de intervenție:..., în Z.T.1 C2 este elementul punctual principal - cu efect de POARTĂ URBANĂ a Cetății spre direcția Arad și Sânnicolau Mare. Este necesară o relație pietonală comodă cu Parcul Botanic și cartierul de locuințe alăturat. Cvartalul C definit de Cazarma U, cap de perspectivă dinspre Calea Aradului, impune o zonă de influență extinsă spre N în corelare cu traseul de circulație rezultate în centrul sensului giratoriu existent....".

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 457/2023, pentru ZCPM1 și pentru parcelele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public, P.O.T.max = 85% și C.U.T.max = 3,8. În cadrul situațiilor tranzitorii aferente P.U.G. aprobat prin H.C.L. 457/2023, prevăzute în R.L.U. – Partea II, C., art. 2, alin (1) Odată cu aprobarea prezentului Regulament nu vor mai fi aprobate noi Planuri Urbanistice Zonale cu Regulamentele aferente ori Planuri Urbanistice de Detaliu decât cu observarea prevederilor prezentului Regulament și a Planului Urbanistic General. Prin urmare, aprobarea de noi Planuri Urbanistice Zonale și a Regulamentelor Locale de Urbanism aferente se poate face doar cu observarea prevederilor R.L.U. aferent P.U.G..

Documentația de urbanism P.U.Z. „Reabilitare, reamenajare și extindere Cazarmă”, reglementează o suprafață alcătuită din două terenuri identificate prin CF nr. 449773, respectiv CF nr. 416867. Prin urmare, având în vedere propunerile de dezvoltare urbană și raportându-ne la întreaga suprafață reglementată (nu doar la nivelul UTR-urilor), P.O.T. și C.U.T. nu sunt depășiți;

Terenul reglementat în suprafață totală de 10.080 m2, situat în intravilanul municipiului Timișoara, în zona centrală Cetate, în Piața Mărăști, este înscris în CF nr. 416867 - Piața Mărăști, domeniu public - teren în suprafață de 6.543 mp, categoria de folosință „drum”, proprietatea Primăriei Municipiului Timișoara (pentru care s-a emis H.C.L. nr. 335/25.07.2023 privind pronunțarea Consiliului Local al Municipiului Timișoara asupra oportunității includerii terenului înscris în CF 416867 Timișoara, în PUZ - „Reabilitare, reamenajare și extindere Cazarmă”) și în CF nr. 449773, teren în suprafață de 3.537 mp, categoria de folosință „curți-construcții”, proprietatea SC CEREALCOM TIMIȘ SA.

2. Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Plan Urbanistic Zonal „Reabilitare, reamenajare și extindere cazarmă”, Timișoara, CF nr. 416867, CF nr. 449773, Piața Mărăști, str. General Grigorescu nr. 2 se propune următoarea categorie funcțională: Servicii hoteliere cu funcțiuni complementare (UTR 1) și Zonă pentru infrastructură rutieră și pietonală (UTR 2).



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTUL ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Circulații și accese: accesul auto, pietonal și necesarul de parcaje se va realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație SC2023-000221/16.02.2023 și planșa anexă vizată spre neschimbare;

3. Alte informații

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată, pentru documentația Plan Urbanistic Zonal „**Reabilitare, reamenajare și extindere cazarmă**”, Timișoara, CF nr. 416867, CF nr. 449773, Piața Mărăști, str. General Grigorescu nr. 2, au fost obținute: Certificatul de Urbanism nr. 771/05.04.2021 prelungit până la 05.04.2024, Avizul de Oportunitate nr. 29/22.08.2022, Decizia de încadrare nr. 55/29.03.2023 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, respectiv Avizul Arhitectului Șef nr. 39/28.08.2024.

4. Concluzii

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal „**Reabilitare, reamenajare și extindere cazarmă**”, Timișoara, CF nr. 416867, CF nr. 449773, Piața Mărăști, str. General Grigorescu nr. 2, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Timișoara.