

UR2019-005678/19.04.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru – „Zonă mixtă – servicii, comerț și locuire”, strada Ofcea nr. 18, 20, 22, Timișoara

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2019-005678/15.04.2019 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă mixtă – servicii, comerț și locuire”, strada Ofcea nr. 18, 20, 22, Timișoara, prin care se propune reglementarea modului de realizare a unei zone mixte pentru servicii, comerț și locuire cu dotările aferente: amenajare accese, parcaje, bransamente la utilități, rețele și lucrări tehnico-edilitare în incintă, spații verzi.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr UR2019-005678/08.04.2019, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Zonă mixtă – servicii, comerț și locuire”, strada Ofcea nr. 18, 20, 22, Timișoara;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 54/04.10.2018 și Avizul Arhitectului Sef nr. 10/28.03.2019;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 3971/03.10.2018, precum și Decizia de încadrare nr. 19 din 04.03.2019 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 Zonă mixtă – servicii, comerț și locuire”, strada Ofcea nr. 18, 20, 22, Timișoara, proprietari terenuri Croitoru Radu Viorel, Modîlcă Viorel-Augustin și Lup Eleonora-Simona, beneficiar Croitoru Radu Viorel conform Declarațiilor Notariale cu Incheierile de Autentificare nr. 2410/18.04.2019 și nr. 2417/18.04.2019, proiectant SC Atelierele Arhitech SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Eugen Filip, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 01.02.2019, 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, perioadă în care nu s-a înregistrat nici o sesizare cu privire la aceasta documentație.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Rezultatelor informării și consultării publicului nr. UR2019-000491/04.03.2019 și a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2019-000491/14.03.2019;

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 „Zonă mixtă – servicii, comerț și locuire”, strada Ofcea nr. 18, 20, 22, Timișoara, 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 „Zonă mixtă – servicii, comerț și locuire”, strada Ofcea nr. 18, 20, 22, Timișoara, este elaborat de proiectantul SC Atelierele Arhitech SRL, proiect nr. 28/OFC/18, proprietari terenuri Croitoru Radu Viorel, Modîlcă Viorel-Augustin și Lup Eleonora-Simona,



beneficiar fiind Croitoru Radu Viorel, conform Declarațiilor Notariale cu Incheierile de Autentificare nr. 2410/18.04.2019 și nr. 2417/18.04.2019

Modîlcă Viorel Augustin, proprietar al terenului imobilului din str. Ofcea nr. 22, conform extras CF nr. 412584, nr. top 412584 (nr. CF vechi 4252, top 6940) și-a exprimat acordul cu privire la realizarea acestui PUZ prin Declarația Notarială cu Incheierea de Autentificare nr. 2410/18.04.2019

Lup Eleonora Simona proprietar al terenului imobilului din str. Ofcea nr. 18, conform extras CF nr. 402999, nr. top 402999 (nr. CF vechi 4233, top 6943) și-a exprimat acordul cu privire la realizarea acestui PUZ prin Declarația Notarială cu Incheierea de Autentificare nr. 2417/18.04.2019.

Terenul reglementat în cadrul documentației PUZ „Zonă mixtă – servicii, comerț și locuire”, strada Ofcea nr. 18, 20, 22, Timișoara în suprafață totală 1818 mp este amplasat în partea de central-estică a orașului, în intravilanul municipiului Timișoara, UTR 42 - conform Planului Urbanistic General, delimitat astfel: la nord – teren proprietate privată, la est strada Ofcea, la sud locuințe colective P+4E și accesul la acestea, la vest terenuri proprietate priată.

Conform PUZ aprobat prin HCL 93/1998 preluat de PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin 131/2017 - UTR 7 - Zonă cu funcțiune dominantă de locuire, alte funcțiuni - comerț, servicii, alimentație publică, club, birouri, mica industrie, hotel, învățământ superior. Regim max P+3E, POT max 23%. Spații verzi conform conform HCL nr. 62/2012.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Zonă mixtă – servicii, comerț și locuire”, strada Ofcea nr. 18, 20, 22, Timișoara, 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 1.808,00 mp; conform extras CF nr. 402999, nr. top 402999 (nr. CF vechi 4233, top 6943) - str. Ofcea nr. 18 în suprafață de 607 mp, proprietar Lup Eleonora Simona; extras CF nr. 412585, nr. top 412585 (nr. CF vechi 4259, top 6941, 6942) - str. Ofcea nr. 20 în suprafață de 595 mp, proprietar Croitoru Radu-Viorel; extras CF nr. 412584, nr. top 412584 (nr. CF vechi 4252, top 6940) - str. Ofcea nr. 22 în suprafață de 606 mp, proprietar Modîlcă Viorel Augustin.

Planul Urbanistic Zonal „Zonă mixtă – servicii, comerț și locuire”, strada Ofcea nr. 18, 20, 22, Timișoara **propune dezvoltarea unei zone mixte de servicii, comerț și locuire, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, asigurarea acceselor, asigurarea locurilor de parcare pe terenurile deținute de proprietari conform legislației în vigoare pentru funcțiunea propusă, echiparea cu utilități.**

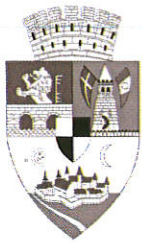
Funcțiunea dominantă este de locuire, zona fiind compusa din locuințe individuale și colective, ambele zone având funcțiuni complementare locuirii .

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt: comerț, alimentație publică, servicii, club, învățământ superior, sănătate, birouri, hotel, mica industrie.

Pe parcelele reglementate se va asigura acces auto și pietonal în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-001220/31.01.2019 și planșa anexă la aviz, necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U., astfel: acces auto comun pentru SUBZONA 1 și SUBZONA 2. Accesul auto în subsol pentru SZ2 se face din SZ 1, prin servitute de trecere.

Autorizația de construire va fi condiționată de obținerea acordului vecinilor direct afectați în cazul în care subsolul se va realiza pe limita de proprietate.

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 din R.L.U. aferenta P.U.G., aprobat prin HCL nr. 157/05.08.2002 și prelungit prin HCL nr. 619/2018 și în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-001220/31.01.2019 și planșa anexă, și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat. Imobilul se va dota în mod obligatoriu cu lift, conform legislației în vigoare.



Indicii propuși prin documentație și conform Avizului Arhitectului Șef nr. 10 din 28.03.2019:

Funcțiuni propuse:

- Servicii, comerț și locuire

Terenul este împărțit în trei subzone funcționale:

1. Subzona 1 (SZ 1) – parcela de pe Ofcea nr. 22:

Funcțiuni propuse: subsol tehnic și parcaje, la parter spații comerciale/ servicii, iar la etajele 1, 2, 3 și etajul retras apartamente.

- POT maxim = 34%;
- CUT maxim = 2,5;
- Regim de înălțime maxim: S + P + 3E+Er;
- Hmax. cornișă = 14,00 m;
- H max. coamă = 17,00 m;
- Spații verzi la sol – minim 5%
- Spații verzi peste subsol (acoperiș tip terasă înierbată) 15% din suprafața parcelei
- Accesul în subsol se face cu afectarea SZ 2 prin servitute de trecere

2. Subzona 2 (SZ 2) – parcela de pe Ofcea nr. 20:

Funcțiuni propuse: subsol tehnic și parcaje, la parter spații comerciale/ servicii, la etajele 1, 2 și 3 hostel, la etajul retras apartamente

- POT maxim = 60%;
- CUT maxim = 2,9;
- Regim de înălțime maxim: S + P + 3E+Er;
- Hmax. cornișă = 14,00 m;
- H max. coamă = 17,00 m;
- Spații verzi la sol – minim 5%
- Spații verzi peste subsol (acoperiș tip terasă înierbată) 15% din suprafața parcelei
- Accesul auto în subsol se face din SZ 1, prin servitute de trecere.

3. Subzona 3 (SZ 3) – parcela de pe Ofcea nr. 18:

Funcțiuni propuse: subsol tehnic și parcaje, la parter spații comerciale/ servicii, la etajele 1, 2 și etajul retras apartamente

- POT maxim = 26,40%;
- CUT maxim = 1,8;
- Regim de înălțime maxim: S + P + 2E+Er;
- Hmax. cornișă = 11,00 m;
- H max. coamă = 14,00 m;
- Spații verzi la sol – minim 5%
- Spații verzi peste subsol (acoperiș tip terasă înierbată) 15% din suprafața parcelei

Retrageri față de aliniament, limitele laterale și limita posterioară conform planșei Reglementări Urbanistice nr. 03A.

Suprafața minimă de spații verzi amenajate la sol va fi de 5,00% și spații verzi peste subsol de 15%, conform Deciziei Etapei de incadrare nr. 19 din 04.03.2019 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, suprafață care va fi amenajată și întreținută;



- 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. DT2019-001220/31.01.2019 și planșa anexă; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.; SUBZONA 1 și SUBZONA 2 au acces comun - Accesul auto în subsol pentru SZ2 se face din SZ 1, prin servitute de trecere.

Autorizația de construire va fi condiționată de obținerea acordului vecinilor direct afectați în cazul în care subsolul se va realiza pe limita de proprietate.

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, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarilor.

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 - PUZ „Zonă mixtă – servicii, comerț și locuire”, strada Ofcea nr. 18, 20, 22 și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune UR2019-000708/18.01.2019 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 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 documentației PUZ și 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 „Zonă mixtă – servicii, comerț și locuire”, strada Ofcea nr. 18, 20, 22, Timișoara, 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. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă mixtă – servicii, comerț și locuire”, strada Ofcea nr. 18, 20, 22, Timișoara, proprietari terenuri Croitoru Radu Viorel, Modîlcă Viorel-Augustin și Lup Eleonora-Simona, beneficiar fiind Croitoru Radu Viorel, conform Declarațiilor Notariale cu Incheierile de Autentificare nr. 2410/18.04.2019 și nr. 2417/18.04.2019, elaborat de proiectantul SC Atelierele Arhitech SRL, proiect nr. 28/OFC/18, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

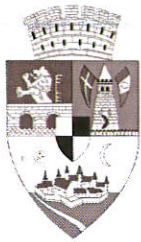
2. Se stabilesc condițiile de construire:

Funcțiuni propuse:

- Servicii, comerț și locuire

Terenul este împărțit în trei subzone funcționale:

1. Subzona 1 (SZ 1) – parcela de pe Ofcea nr. 22:



Funcțiuni propuse: subsol tehnic și parcaje, la parter spații comerciale/ servicii, iar la etajele 1, 2, 3 și etajul retras apartamente.

- POT maxim = 34%;
- CUT maxim = 2,5;
- Regim de înălțime maxim: S + P + 3E+Er;
- Hmax. cornișă = 14,00 m;
- H max. coamă = 17,00 m;
- Spații verzi la sol – minim 5%
- Spații verzi peste subsol (acoperiș tip terasă înierbată) 15% din suprafața parcelei
- Accesul în subsol se face cu afectarea SZ 2 prin servitute de trecere

2. Subzona 2 (SZ 2) – parcela de pe Ofcea nr. 20:

Funcțiuni propuse: subsol tehnic și parcaje, la parter spații comerciale/ servicii, la etajele 1, 2 și 3 hostel, la etajul retras apartamente

- POT maxim = 60%;
- CUT maxim = 2,9;
- Regim de înălțime maxim: S + P + 3E+Er;
- Hmax. cornișă = 14,00 m;
- H max. coamă = 17,00 m;
- Spații verzi la sol – minim 5%
- Spații verzi peste subsol (acoperiș tip terasă înierbată) 15% din suprafața parcelei
- Accesul auto în subsol se face din SZ 1, prin servitute de trecere.

3. Subzona 3 (SZ 3) – parcela de pe Ofcea nr. 18:

Funcțiuni propuse: subsol tehnic și parcaje, la parter spații comerciale/ servicii, la etajele 1, 2 și etajul retras apartamente

- POT maxim = 26,40%;
- CUT maxim = 1,8;
- Regim de înălțime maxim: S + P + 2E+Er;
- Hmax. cornișă = 11,00 m;
- H max. coamă = 14,00 m;
- Spații verzi la sol – minim 5%
- Spații verzi peste subsol (acoperiș tip terasă înierbată) 15% din suprafața parcelei

Retrageri față de aliniament, limitele laterale și limita posterioară conform planșei Reglementări Urbanistice nr. 03A.

Suprafața minimă de spații verzi amenajate la sol va fi de 5,00% și spații verzi peste subsol de 15%, conform Deciziei Etapei de incadrare nr. 19 din 04.03.2019 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, suprafață care va fi amenajată și întreținută;

- Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-001220/31.01.2019 și planșa anexă; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.; SUBZONA 1 și SUBZONA 2 au acces comun - Accesul auto în subsol pentru SZ2 se face din SZ 1, prin servitute de trecere.

Autorizația de construire va fi condiționată de obținerea acordului vecinilor direct afectați în cazul în care subsolul se va realiza pe limita de proprietate.



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;

3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „Zonă mixtă – servicii, comerț și locuire”, strada Ofcea nr. 18, 20, 22, Timișoara 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.

Terenul reglementat este în suprafață totală de 1.808,00 mp; conform extras CF nr. 402999, nr. top 402999 (nr. CF vechi 4233, top 6943) - str. Ofcea nr. 18 în suprafață de 607 mp, proprietar Lup Eleonora Simona; extras CF nr. 412585, nr. top 412585 (nr. CF vechi 4259, top 6941, 6942) - str. Ofcea nr. 20 în suprafață de 595 mp, proprietar Croitoru Radu-Viorel; extras CF nr. 412584, nr. top 412584 (nr. CF vechi 4252, top 6940) - str. Ofcea nr. 22 în suprafață de 606 mp, proprietar Modîlcă Viorel Augustin.

4. Autorizația de Construire se va putea elibera doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism - PUZ „Zonă mixtă – servicii, comerț și locuire”, strada Ofcea nr. 18, 20, 22 și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune UR2019-000708/18.01.2019 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 „Zonă mixtă – servicii, comerț și locuire”, strada Ofcea nr. 18, 20, 22, Timișoara, și 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 „Zonă mixtă – servicii, comerț și locuire”, strada Ofcea nr. 18, 20, 22, Timișoara, elaborat de proiectantul SC Atelierele Arhitech SRL, proiect nr. 28/OFC/18, proprietari terenuri Croitoru Radu Viorel, Modîlcă Viorel-Augustin și Lup Eleonora-Simona, beneficiar fiind Croitoru Radu Viorel, conform Declarațiilor Notariale cu Incheierile de Autentificare nr. 2410/18.04.2019 și nr. 2417/18.04.2019, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT SEF
Emilian Sorin CIURARIU

SEF BIROU,
Liliana IOVAN

Red/dact – S.P.

CONSILIER
Sorina Popa