



UR2018-010955/04.07.2018

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Dezvoltare zonă locuințe colective în regim de înălțime P+2E”, Josef Klapka FN, Timișoara

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2018-010955/04.07.2018 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Dezvoltare zonă locuințe colective în regim de înălțime P+2E**”, Josef Klapka FN, Timișoara, prin care se propune dezvoltarea unei zone mixte destinată locuirii colective, serviciilor și comerțului;

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr: UR2018-010955/03.07.2018, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Dezvoltare zonă locuințe colective în regim de înălțime P+2E” Josef Klapka FN, Timișoara;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 13/29.09.2016, Avizul Arhitectului Sef nr. 19/17.05.2018;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2950/11.07.2016, prelungit, precum și Decizia Etapei de încadrare nr. 7 din 21.02.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș prin care anunță ca planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu;

Inițial, pe terenul beneficiarului, situat pe strada Intrarea Josef Klapka FN s-a propus dezvoltarea unei zone de locuințe colective în regim de înălțime P+2E+Er/M. Cu această propunere s-a demarat Etapa a 2-a de informare și consultare în perioada 31.01.2017 – 23.02.2017.

La întâlnirea cu proiectantul S.C. ARHI.3D S.R.L. organizată în data de 14.02.2017, între orele 15⁰⁰ - 16⁰⁰, la sediul Primăriei Municipiului Timișoara, au participat 9 (nouă) persoane interesate de această investiție. În cadrul acestei întâlniri au existat în principal obiecții referitoare la construirea de locuințe colective în zona de locuințe individuale și obiecții referitoare la regimul de înălțime al locuințelor colective propuse prin Planul Urbanistic Zonal.

S-au formulat sugestii și obiecții cu privire la această investiție la Serviciul Relaționare Directă cu Cetățenii din partea următoarelor persoane:

- din partea domnului Dindelegan Andrei, prin adresa înregistrată cu numărul UR2017-002418/20.02.2017;

- din partea grupului de vecini direct afectați: Lăcătușu Dumitru, Andrei Iulian, Moldovan Gheorghe, Comora Jonel, Ceia Victor, Incze Istvan, Bardac Elena, Zlibuț Ana, Selejan Mihanel, Șoica Nicolae, Iliescu Octavian, Faur Adrian, Căleanu Cătălin, Radovan Alexandru, Neamțu Mihai Ștefan, Maranescu Valentin Ioan, Honcea Oana Renada, Chioreanu Mircea, Lucaci Pasarariu Anna Norica, Gherguș Darian, Visa Aurelia, Patriciu M., Obădeanu Virgil, Lazăr Nicolae, Popa Octavian, Vinge Tiberiu, Cicortaș Alexandru și Săftescu Sorin, prin adresele înregistrate cu numărul UR2017-002442/20.02.2017 și SC2017-004040/20.02.2017.

La aceste sugestii din partea publicului, proiectantul documentației Plan Urbanistic Zonal



„Dezvoltare zonă locuințe colective în regim de înălțime P+2E+Er/M” str. Intrarea Josef Klapka FN, Timișoara, a răspuns prin adresa înregistrată cu numărul UR2017-002944/28.02.2017. Răspunsul proiectantului a fost trimis tuturor celor care au înregistrat sesizări în scris.

Ulterior, cetățenii interesați din zona au solicitat organizarea unei dezbateri publice prin adresele: SC2017-008613/06.04.2017 și SC2017-008621/07.04.2017.

Drept urmare, în data de **17 mai 2017, ora 14,00**, a fost organizată *dezbatere publică pentru documentația de urbanism P.U.Z. „Dezvoltare zonă locuințe colective în regim de înălțime P+2E+Er/M”*, str. Intrarea Josef Klapka FN, Timișoara. La dezbaterea publică s-au notat pe lista de participare un număr de 28 de cetățeni.

După dezbaterea publică, cetățenii participanți la dezbateri, prin avocat Laura C. Martonosy, cu sediul procedural ales în Timișoara, SCPA Martonosy&Asociații, au înregistrat la Direcția Urbanism, cu nr. RU2017-000193/17.05.2017, o nouă sesizare, prin care argumentează solicitarea de respingere a aprobării documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe colective în regim de înălțime P+2E+Er/M” conform Avizului de oportunitate nr. 13/29.09.2016, amplasament str. Intrarea Josef Klapka FN, identificat prin CF 442301, CF 442293, CF 442318, CF 442309, CF 442303, beneficiar Ioan Cosmin CÎTU, proiectant S.C. ARHI.3D S.R.L.

În urma acestor proceduri și observații ale cetățenilor, documentația a suferit unele modificări, în sensul că s-a redus regimul de înălțime de la P+2E+Er/M la P+2E, numărul de apartamente s-a redus de la 12 unități locative/corp rezultând 24 unități locative/ parcelă la propunerile de acuma de 9 unități locative/corp – rezultând maxim 18 unități locative/ parcelă, retragerea de pe fundul parcelei a fost inițial 10,00 m iar acuma este de 16,00 m.

De asemenea, pe latura estică a parcelei se prevăd panouri fonoabsorbante.

Documentația PUZ „Dezvoltare zonă locuințe colective în regim de înălțime P+2E” Josef Klapka FN, Timișoara, beneficiar Cîtu Ioan Cosmin, proiectant S.C. Arhi 3d S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Ioan Daniel Belea, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 30.01.2017, 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, actualizat, perioadă în care s-au formulat sugestii și obiecții cu privire la aceasta documentație, conform datelor de mai sus.

Etapa a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Rezultatelor informării și consultării publicului nr. UR2017-000568/01.03.2017 și a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2017-00568/01.08.2017;

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 „Dezvoltare zonă locuințe colective în regim de înălțime P+2E” Josef Klapka FN, 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 „Dezvoltare zonă locuințe colective în regim de înălțime P+2E” Josef Klapka FN, Timișoara, este elaborat de proiectantul S.C. Arhi 3d S.R.L., proiect nr. 280/2016, la cererea beneficiarului Cîtu Ioan Cosmin.

Terenul reglementat în cadrul documentației „Dezvoltare zonă locuințe colective în regim de înălțime P+2E” Josef Klapka FN, Timișoara; în suprafață totală de 9093,00 mp, este amplasat în partea de



sud a Timișoarei, pe strada Intrarea Josef Klapka, în cvartalul definit de străzile Mureș, Muzicescu, Gheorghe Stavrescu și Josef Klapka, identificat prin extrasele CF 442301, CF 442293, CF 442318, CF 442309, CF 442303.

Conform PUD aprobat prin HCL 502/2006 - Zona de locuințe individuale și funcțiuni complementare propuse. Regimul de înălțime max. admis P+2E+M. Spații verzi conform HCL 62/2012.

Terenul reglementat, care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă protejată sau de protecție a monumentelor istorice, respectiv zone de interes deosebit pentru care este necesar avizul Consiliului Județean Timiș.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe colective în regim de înălțime P+2E” Josef Klapka FN, 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 9093,00 mp – terenuri înscrise în CF astfel: CF nr. 442301, nr. top 442301, în suprafață de 1668,00 mp; CF nr. 442293, nr. top 442293, în suprafață de 1714,00 mp; CF nr. 442309, nr. top 442309 în suprafață de 1896,00 mp; CF nr. 442318, nr. top 442318 în suprafață de 1803,00 mp; CF nr. 442303, nr. top 442303 în suprafață de 2012,00 mp.

Parcela identificată prin CF nr. 421015, nr. top 421015 (nr. CF vechi 145433, nr. cadastral vechi A 443/4/2/12) în suprafață de 845,00 mp, pentru care s-a emis Autorizația de Construire nr. 579/12.05.2015, nu se reglementează prin acest PUZ.

Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe colective în regim de înălțime P+2E” Josef Klapka FN, Timișoara, propune extinderea și dezvoltarea zonei de locuințe colective, asigurarea accesului corespunzător pe parcele de la rețeaua stradală - rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi amenajate - se asigură un procent de minim 24,4% spațiu verde în cadrul parcelei.

Pe latura estică a parcelei se prevăd panouri fonoabsorbante.

Pe parcela studiată se va asigura acces auto și pietonal de pe strada Intrarea Josef Klapka conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2018—003783/28.06.2018.

Pentru parcela identificată prin CF 442301, nr. top 442301, se va realiza acces și ieșire separată din și în strada Josef Klapka, conform RLU aferent PUZ, cap. II Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor, Art. 3.1 Accese carosabile.

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. 131/2017 și în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018—003783/28.06.2018, **de instituirea servituților și trecerea în domeniul public a terenului necesar realizării drumului și accesului la parcaje**, conform planșei 02 „Reglementări urbanistice” și planșei 04 „Proprietatea asupra terenurilor”.

Indicii propuși prin documentație și conform Avizului Arhitectului Șef nr. 19/17.05.2018 sunt următorii:

Funcțiunea principală propusă în zona studiată este de locuințe colective.

P.O.T.max. = 35 %

C.U.T.max. = 1,05

Regim de înălțime = P+2E

Număr maxim de unități locative: două corpuri de clădire/parcelă = 9 unități locative/corp – se admit 2 corpuri cuplate pe parcelă, rezultând maxim 18 unități locative/ parcelă.

Hmax cornișă = 9,00 m;

H max = 11,00 m;



Retragere față de limita posterioară = 16,00 m
Conf. Avizului de Oportunitate nr. 13/29.09.2016:
Retragere față de aliniament = 5,00 m
Retragere față de limitele laterale = 3,50 – 4,50 m

Zone verzi propuse în documentație și în conformitate cu Avizul Agenției pentru Protecția Mediului nr. 7/21.02.2017: 24,4 % din suprafața totală a terenului – suprafață care va fi amenajată și întreținută.

Pentru parcelele identificate prin: CF nr. 442293, nr. top 442293, CF nr. 442309, nr. top 442309; CF nr. 442318, nr. top 442318; CF nr. 442303 nr. top 442303 se va institui servitute de trecere cu piciorul și mașina cu titlu gratuit în vederea asigurării accesului public și privat – conform RLU aferent PUZ, cap. II Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor, Art. 3.1 Accese carosabile.

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;**

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 cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform Proiectului nr. 280/2016, după instituirea servituților și trecerea în domeniul public a terenului necesar realizării drumului și accesului la parcaje, conform planșei 02 „Reglementări urbanistice” planșa nr. 04 – „Proprietatea asupra terenurilor” 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 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 „Dezvoltare zonă locuințe colective în regim de înălțime P+2E” Josef Klapka FN, 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.



ASTFEL:

1. Avizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe colective în regim de înălțime P+2E” Josef Klapka FN, Timișoara, beneficiar Cîtu Ioan Cosmin, elaborat de proiectantul S.C. Arhi 3d S.R.L., proiect nr. 280/2016 care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire:

Funcțiunea principală propusă în zona studiată este de locuințe colective.

P.O.T.max. = 35 %

C.U.T.max. = 1,05

Regim de înălțime = P+2E

Număr maxim de unități locative: două corpuri de clădire/parcelă = 9 unități locative/corp – se admit 2 corpuri cuplate pe parcelă, rezultând maxim 18 unități locative/ parcelă.

Hmax cornișă = 9,00 m;

H max = 11,00 m;

Retragere față de limita posterioară = 16,00 m

Conf. Avizului de Oportunitate nr. 13/29.09.2016:

Retragere față de aliniament = 5,00 m

Retragere față de limitele laterale = 3,50 – 4,50 m

Zone verzi propuse în documentație și în conformitate cu Avizul Agenției pentru Protecția Mediului nr. 7/21.02.2017: 24,4 % din suprafața totală a terenului – suprafață care va fi amenajată și întreținută

Accesul auto și pietonal conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2018—003783/28.06.2018

Pentru parcela identificată prin CF 442301, nr. top 442301, se va realiza acces și ieșire separată din și în strada Josef Klapka, conform RLU aferent PUZ, cap. II Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor, Art. 3.1 Accese carosabile.

Pentru parcelele identificate prin: CF nr. 442293, nr. top 442293, CF nr. 442309, nr. top 442309; CF nr. 442318, nr. top 442318; CF nr. 442303 nr. top 442303 se va institui servitute de trecere cu piciorul și mașina cu titlu gratuit în vederea asigurării accesului public și privat – conform RLU aferent PUZ, cap. II Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor, Art. 3.1 Accese carosabile.

Pe latura estică a parcelei se prevăd panouri fonoabsorbante.

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 „Dezvoltare zonă locuințe colective în regim de înălțime P+2E” Josef Klapka FN, 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 9093,00 mp – terenuri înscrise în CF astfel: CF nr. 442301, nr. top 442301, în suprafață de 1668,00 mp proprietari Cîtu Ioan Cosmin, Cîtu Diana Maria și Cîtu Ioana Mihaela; CF nr. 442293, nr. top 442293, în suprafață de 1714,00 mp proprietari Cîtu Ioan



Cosmin, Cîtu Diana Maria și Cîtu Ioana Mihaela; CF nr. 442309, nr. top 442309 în suprafață de 1896,00 mp proprietari Cîtu Ioan Cosmin, Cîtu Diana Maria și Cîtu Ioana Mihaela; CF nr. 442318, nr. top 442318 în suprafață de 1803,00 mp; CF nr. 442303, nr. top 442303 în suprafață de 2012,00 mp.

Parcela identificată prin CF nr. 421015, nr. top 421015 (nr. CF vechi 145433, nr. cadastral vechi A 443/4/2/12) în suprafață de 845,00 mp, pentru care s-a emis Autorizația de Construire nr. 579/12.05.2015, nu se reglementează prin acest PUZ.

4. 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 Proiectului nr. 280/2016, după instituirea servituților și trecerea în domeniul public a terenului necesar realizării drumului și accesului la parcaje, conform planșei 02 „Reglementări urbanistice” planșa nr. 04 – „Proprietatea asupra terenurilor” 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 „Bloc locuințe colective” str. Dumitru Kiriac nr. 17A, Timișoara, a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, înaintăm Consiliului Local al municipiului Timișoara proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe colective în regim de înălțime P+2E” Josef Klapka FN, Timișoara, elaborat de proiectantul S.C. Arhi 3d S.R.L., proiect nr. 280/2016, întocmit la cererea beneficiarului Cîtu Ioan Cosmin, pentru a fi supus analizării și dezbaterii în plenul consiliului local.

ARHITECT SEF
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER
Sorina Popa