



UR2018-009921/26.06.2018

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Bloc locuințe colective"
str. Dumitru Kiriac nr. 17A, Timișoara

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2018-009921/26.06.2018 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Bloc locuințe colective" str. Dumitru Kiriac nr. 17A, 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. UR2018-009921/15.06.2018, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Bloc locuințe colective" str. Dumitru Kiriac nr. 17A, Timișoara;

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat cu HCL 157/2002, prelungit cu HCL 131/2017 și „Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)” aprobat cu H.C.L. 61/2012 promovate de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 04/11.05.2017, Avizul Arhitectului Sef nr. 14/17.05.2018;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 3405 din 18.08.2016 precum și Decizia Etapei de încadrare nr. 37 din 12.04.2018 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 "Bloc locuințe colective" str. Dumitru Kiriac nr. 17A, Timișoara, beneficiar S.C. SEDAKO GROUP S.R.L. prin Buga Viorel, proiectant S.C. RD SIGN S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Răzvan Gabriel Negrișanu, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 05.02.2018, 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, etapă finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în martie 2018, a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2018-001452/26.03.2018;

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 "Bloc locuințe colective" str. Dumitru Kiriac nr. 17A, 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 "Bloc locuințe colective" str. Dumitru Kiriac nr. 17A, Timișoara, este elaborat de proiectantul S.C. RD SIGN S.R.L., proiect nr. 200/KRC/17, la cererea beneficiarului S.C. SEDAKO GROUP S.R.L.

Terenul reglementat în cadrul documentației "Bloc locuințe colective" str. Dumitru Kiriac nr. 17A, Timișoara, în suprafață totală de 774,00 mp, este amplasat în partea de sud a Timișoarei, într-un cvartal cuprins între Bulevardul Liviu Rebreanu (în Sud), strada Ciprian Porumbescu (în Nord), Calea Șagului (în Vest) și Bulevardul Constantin Brâncoveanu (în Est), identificat prin extrasele CF. 425325 nr. top 29358/1/1/2, C.F. 421396 nr. top. 421396.

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017 - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general. Teren afectat parțial de drum. 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 "Bloc locuințe colective" str. Dumitru Kiriac nr. 17A, 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 774,00 mp – terenuri înscrise în CF astfel: CF. 425325 nr. top 29358/1/1/2 (nr. top vechi 29358/1/1/2) teren intravilan curți-construcții, în suprafață de 725,00 mp proprietar SC SEDAKO GROUP SRL; nr. C.F. 421396 nr. top. 421396 teren intravilan categoria de folosință drum, în suprafață de 49,00 mp, proprietar SC SEDAKO GROUP SRL.

Plan Urbanistic Zonal "Bloc locuințe colective" str. Dumitru Kiriac nr. 17A, Timișoara, propune realizarea unui imobil cu locuințe colective și funcțiuni complementare - pe parter se admit parcaje (garaje) și funcțiuni complementare care se pot extinde și la nivelul 1 al clădirii. Zona va cuprinde circulații auto, pietonale și parcaje, precum și zonă verde.

Se propune cedarea parcelei identificată prin CF nr. 421396, cu o suprafață de 49 mp, pentru constituirea domeniului public: trotuar+vegetație de aliniament.

Pe parcela studiată se va asigura acces auto de pe strada Dumitru Kiriac conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2018-002835/05.04.2018.

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. DT2018-002835/05.04.2018

Indicii propuși prin documentație și conform Avizului Arhitectului Șef nr. 14/17.05.2018 sunt următorii:

Se propune realizarea unui bloc de locuințe colective, dotări complementare locuirii – servicii și comerț, parcaje.

Se asigura un procent de minim 30 % spațiu verde în cadrul parcelei.

Funcțiunea principală propusă în zona studiată este de locuințe colective.

Suprafața terenului studiat va fi zonificată astfel:



- zona alocată construcțiilor – Locuințe și funcțiuni complementare
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- zona verde.

Zona reglementată va avea următorii indici urbanistici:

P.O.T.max. = 40 %

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

Regim de înălțime maxim = S+P+4E+Er

H max = 21,00 m

Pe parter se admit parcaje (garaje) și funcțiuni complementare care se pot extinde și la nivelul I al imobilului.

Zone verzi propuse în documentație și în conformitate cu Avizul Agenției pentru Protecția Mediului nr. 37/12.04.2018 = 30,00 % din suprafața totală a terenului – 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;**

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. 200/KRC/17, planșa nr. 5 – „Obiective de utilitate publică” 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 „Bloc locuințe colective” str. Dumitru Kiriac nr. 17A, 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. Avizarea si aprobarea Planului Urbanistic "Bloc locuințe colective" str. Dumitru Kiriac nr. 17A, Timișoara,, beneficiari S.C. SEDAKO GROUP S.R.L., întocmit conform proiectului nr. 200/KRC/17, realizat de S.C. RD SIGN S.R.L., care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire:

P.O.T.max. = 40 %

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

Regim de înălțime maxim = S+P+4E+Er

H max = 21,00 m

Pe parter se admit parcaje (garaje) și funcțiuni complementare care se pot extinde și la nivelul I al imobilului

Zone verzi propuse în documentație și în conformitate cu Avizul Agenției pentru Protecția Mediului nr. 37/12.04.2018 = 30,00 % din suprafața totală a terenului – suprafață care va fi amenajată și întreținută.

Accesul auto și pietonal conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2018-002835/05.04.2018

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 "Bloc locuințe colective" str. Dumitru Kiriac nr. 17A, 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 774,00 mp – terenuri înscrise în CF astfel: CF. 425325 nr. top 29358/1/1/2 (nr. top vechi 29358/1/1/2) teren intravilan curți-construcții, în suprafață de 725,00 mp proprietar SC SEDAKO GROUP SRL; nr. C.F. 421396 nr. top. 421396 teren intravilan categoria de folosință drum, în suprafață de 49,00 mp, proprietar SC SEDAKO GROUP SRL.

Parcela identificată prin CF nr. 421396 top. 421396 cu o suprafață de 49 mp va constitui domeniului public: trotuar+vegetație de aliniament.

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. 200/KRC/17, planșa nr. 5 – „Obiective de utilitate publică” 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, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Bloc locuințe colective” str. Dumitru Kiriac nr. 17A, Timișoara, elaborat de proiectantul S.C. RD SIGN S.R.L., proiect nr. proiect nr. 200/KRC/17, la cererea beneficiarului S.C. SEDA KO GROUP S.R.L., îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.

ARHITECT SEF
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER
Sorina Popa