

UR2018-015006/11.09.2018

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire locuinte si servicii in regim
P+10E”, strada Divizia 9 Cavalerie nr. 64, Timișoara

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2018-015006/11.09.2018 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire locuinte si servicii in regim P+10E”, strada Divizia 9 Cavalerie nr. 64, Timișoara, prin care se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiuni mixte (locuințe colective funcțiuni complementare/servicii).

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. **UR2018-013034/03.08.2018**, privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Construire locuinte si servicii in regim P+10E”, strada Divizia 9 Cavalerie nr. 64, 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. 11/25.09.2016, Avizul Arhitectului Sef nr. 22/21.06.2018;**

Având în vedere prevederile **Certificatelor de Urbanism: nr. 1284 din 29.03.2016 si nr. 4445 din 24.10.2016 prelungit pana la 24.10.2018, precum și Decizia Etapei de încadrare nr. 39 din 13.04.2018 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 „Construire locuinte si servicii in regim P+10E”, strada Divizia 9 Cavalerie nr. 64, Timișoara, beneficiari S.C. EURORENT GROUP S.R.L., si S.C. K&K S.R.L., proiectant S.C. DV ARHITECT PLUS S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. – arh. Silvia Ruxandra C. DAVIDESCU, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna martie 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, modificat prin H.C.L. nr. 183/2017, etapă finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în luna aprilie 2017, a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2017- 002952/14.04.2018;

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 si amenajare a teritoriului, documentația „Construire locuinte si servicii in regim P+10E”, strada Divizia 9 Cavalerie nr. 64, Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ si 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;

Terenul reglementat în cadrul documentației PUZ „Construire locuinte si servicii in regim P+10E”, strada Divizia 9 Cavalerie nr. 64, Timișoara, în suprafață totală de 3.612 mp este situat în partea nord-estica a Municipiului Timișoara, în intravilan, într-un cvartal delimitat la nord de **str. Divizia 9 Cavalerie**, la vest de **b-dul Antenei/calea Sever Bocu**, la sud și sud-est de **str. Aristide Demetriade**.

Destinația actuală, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 88/30.03.2004 – Teren situat în intravilan – zonă depozitare, prestări servicii și spații verzi amenajate.

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 „Construire locuinte si servicii in regim P+10E”, strada Divizia 9 Cavalerie nr. 64, Timișoara,, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat având o suprafață totală de **3.612 m²** situat în intravilanul Municipiului Timișoara, având categoria de folosință curți, construcții, este înscris **CF 418280 Timișoara (CF vechi 134125), nr. top 1720/1/1/1/2/1/5**, proprietari fiind **S.C. EURORENT GROUP S.R.L. și S.C. K&K S.R.L.**

Planul Urbanistic Zonal „Construire locuințe și servicii în regim P+10E”, strada Divizia 9 Cavalerie nr. 64, Timișoara, propune realizarea unei zone destinată pentru locuințe colective de tip urban cu regim maxim de înălțime: (2S)+P+10E, cu funcțiuni complementare, asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse, asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă, conform propunerilor și avizelor.

Accesul principal auto și pietonal, la parcelă se vor realiza prin strada propusă din partea de sud, identificată prin CF 416337 (nr. top. 1720/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1), în proprietatea Municipiului Timișoara (domeniu public); conform precizărilor din memoriul anexă la studiul de oportunitate: „responsabil cu finanțarea străzii [...] va fi beneficiarul investiției”, iar *accesul secundar* la parcelă se va realiza prin drumul de incintă existent la nord, care va face legătura cu str. Divizia 9 Cavalerie, identificat prin CF 403057 (nr. top. 1720/1/ 1/1/1/2/1/2/2), si pentru care a fost obtinuta declaratia notariala nr. 318/17.05.2018 data de catre HERBAI IOAN-FLORIN – in calitate de administrator al societatii SIMULTAN SRL, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2017-003886/28.11.2017.

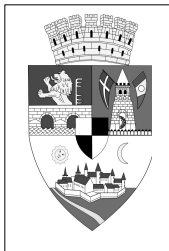
Intrucat din studierea extrasului de CF rezulta ca sunt inregistrari referitoare la dreptul de folosinta, respectiv la dreptul de servitute, autorizatia de construire se va putea elibera doar dupa obtinerea acordurilor tuturor proprietarilor care au drept de folosinta in comun asupra instalatiilor de orice fel si a drumurilor de acces catre parcelele nou create.

Indicii propuși prin documentație sunt următorii:

- Regim de construire: maxim 2S+P+10E;
- Funcțiuni predominante: locuire colectiva si servicii;
- Procent de ocupare al terenului maxim: POTmax= 30%;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: CUTmax= 2.6;
- Hmax cornisa=37.00 m; Hmax = 40.00 m;
- Retrageri minime fata de aliniamentul strazii nou propuse: 10.00 m, cu conditia asigurarii profilului PTT1 al strazii nou propuse (14.00 m);
- Retrageri posterioare fata de limita de proprietate: 10.00 m;
- Retrageri laterale: H/2 din inaltimea la cornisa, in corelare cu retragerile succesive ale etajelor superioare, conform planseii de **Reglementari Urbanistice – 03**”;

- Planul Urbanistic Zonal „Construire locuinte si servicii in regim P+10E”, strada Divizia 9 Cavalerie nr. 64, 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**





- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acestora, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 81/06.02.2018.

3. Prezentul Planului Urbanistic Zonal „Construire locuinte si servicii in regim P+10E”, strada Divizia 9 Cavalerie nr. 64, Timișoara, S.C. EURORENT GROUP S.R.L., si S.C. K&K S.R.L., întocmit conform proiectului nr. 08/2018, realizat de S.C. DV ARHITECT PLUS S.R.L., 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 având o suprafață totală de **3.612 m²**, categoria de folosință arabil intravilan, este înscris în **CF 418280 Timișoara (CF vechi 134125), nr. top 1720/1/1/1/2/1/5**, proprietari fiind **S.C. EURORENT GROUP S.R.L. si S.C. K&K S.R.L.**

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. 18/2018, planșa nr. 04 - „Proprietatea asupra terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat, si doar dupa obtinerea acordurilor notariale ale tuturor proprietarilor care au drept de folosinta in comun asupra instalatiilor de orice fel si a drumurilor de acces catre parcelele nou create, intrucat din studierea extrasului de CF rezulta ca sunt inregistrari referitoare la dreptul de folosinta.

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 „Construire locuinte si servicii in regim P+10E”, strada Divizia 9 Cavalerie nr. 64, a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire locuinte si servicii in regim P+10E”, strada Divizia 9 Cavalerie nr. 64, este elaborat de proiectantul S.C. DV ARHITECT PLUS S.R.L., proiect nr. 18/2018, beneficiari S.C. EURORENT GROUP S.R.L., si S.C. K&K S.R.L., îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.

ARHITECT SEF
Emilian Sorin CIURARIU

SEF BIROU
Liliana IOVAN

CONSILIER
Steluta URSU