

AVIZ

la raportul de specialitate privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Modificare P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ” aprobat prin HCL nr. 255/2017”, Calea Torontalului FN, Timisoara

În considerarea adresei înregistrată sub nr. UR2016-006951/10.05.2017, prin care v-am comunicat aspectele asupra cărora se pronunță serviciul nostru, precum și a prevederilor art. 36 din Normele metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism,

Având în vedere raportul de specialitate nr. UR2019-017658/15.11.2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Modificare P.U.Z. „Zonă mixtă”, aprobat prin HCL nr. 255/2017”, Calea Torontalului FN, Timișoara, întocmit conform proiectului nr. 14.02/173/2018, realizat de către proiectantul **SC PILOT TEAM SRL**, la cererea S.C. F.B.R. TOWERS SRL și SC FRI-EL REAL ESTATE SRL,

Având în vedere Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „ Modificare P.U.Z. „Zonă mixtă”, aprobat prin HCL nr. 255/2017”, Calea Torontalului FN, Timișoara, precum și Expunerea de motive a Primarului Municipiului Timișoara privind oportunitatea proiectului de hotărâre privind aprobarea acestui plan urbanistic zonal, confirmat pentru date tehnice de către arhitectul șef, întocmită în vederea supunerii dezbaterii și aprobării plenului consiliului local,

Prin prezentul aviz vă facem cunoscut că, din examinarea titlurilor de proprietate asupra terenului reglementat prin PUZ-ul ce face obiectul documentației, constituit din 22 parcele, în suprafață de **82.129 mp**, potrivit extraselor de carte funciară pentru informare, eliberate la data de 04.11.2019, anexate documentației, rezultă următoarea situație juridică:

- CF 445763 Timișoara nr. cad. 445763, în suprafața de 9154 m², proprietar societatea F.B.R. TOWERS SRL - Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 1420000 EUR - PAROHIA ORTODOXA SARBA MEHALA;
- CF 445764 Timișoara nr. cad. 445764, în suprafața de 11531 m², proprietar societatea F.B.R. TOWERS SRL - Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 1790000 EUR - PAROHIA ORTODOXA SARBA MEHALA;
- CF 445768 Timișoara nr. cad. 445768, în suprafața de 20285 m², proprietar societatea F.B.R. TOWERS SRL - Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 3145000 EUR în favoarea PAROHIA ORTODOXA SARBA MEHALA;
- CF 445769 Timișoara nr. cad. 445769, în suprafața de 5218 m², proprietar societatea F.B.R. TOWERS SRL - Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare: 375600 EUR asupra cotei de 3756/10000 de sub B7 în favoarea SC CRYSLIDE SRL; Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare: 386100 EUR asupra cotei de 3861/10000 de sub B8 în favoarea SC DYNDA SRL; Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 238300 EUR asupra cotei de 3383/10000 de sub B9 în favoarea SC EUROPEAN ENERGY SHIELDS SRL. De asemenea, este notată promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare până la data de 23.12.2019 cu EXPERT CONSTRUCT INVESTMENTS SRL;
- CF 445776 Timișoara nr. cad. 445776, în suprafața de 3500 m², proprietar SC F.B.R. TOWERS SRL;
- CF 445777 Timișoara nr. cad. 445777, în suprafața de 709 m², proprietar SC F.B.R. TOWERS SRL;
- CF 445778 Timișoara nr. cad. 445778, în suprafața de 4878 m², proprietar PAROHIA ORTODOXA SARBA MEHALA;
- CF 445786 Timișoara nr. cad. 445786, în suprafața de 1608 m², proprietar SC F.B.R. TOWERS SRL;
- CF 445797 Timișoara nr. cad. 445797, în suprafața de 4296 m², proprietar SC F.B.R. TOWERS SRL. Se notează promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare până la data de 23.12.2019 cu EXPERT CONSTRUCT INVESTMENTS SRL, precum și ipotecă legală pentru suma de 250000 Euro în favoarea Expert Construct Investments SRL;
- CF 445798 Timișoara nr. cad. 445798, în suprafața de 513 m², proprietar SC F.B.R. TOWERS SRL;
- CF 445799 Timișoara nr. cad. 445799, în suprafața de 195 m², proprietar SC F.B.R. TOWERS SRL; Se notează promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare până la data de 23.12.2019 cu Expert Construct Investments SRL
- CF 445800 Timișoara nr. cad. 445800, în suprafața de 8497 m², proprietar SC FRI-EL REAL ESTATE SRL - Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 1500000 EUR conventională - UNIRII RENT SRL;

- CF 445801 Timișoara nr. cad. 445801, în suprafața de 388 m², categoria de folosință arabil, proprietar SC FRI-EL REAL ESTATE SRL - Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 1500000 EUR conventională - UNIRII RENT SRL;

- CF 445802 Timișoara nr. cad. 445802, în suprafața de 465 m², proprietar SC FRI-EL REAL ESTATE SRL - Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 1500000 EUR conventională - UNIRII RENT SRL;

- CF 445804 Timișoara nr. cad. 445804, în suprafața de 1147 m², proprietar SC F.B.R. TOWERS SRL - Se notează promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare până la data de 23.12.2019 - EXPERT CONSTRUCT INVESTMENTS SRL;

- CF 445805 Timișoara nr. cad. 445805, în suprafața de 72 m², proprietar societatea F.B.R. TOWERS SRL;

- CF 445806 Timișoara nr. cad. 445806, în suprafața de 72 m², proprietar societatea F.B.R. TOWERS SRL;

- CF 445807 Timișoara nr. cad. 445807, în suprafața de 4294 m², proprietar societatea F.B.R. TOWERS SRL

- Se notează promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare până la data de 01.03.2019 - EXPERT CONSTRUCT INVESTMENTS SRL și ipotecă legală, valoare 250000 Eur, în favoarea Expert Construct Investments SRL;

- CF 445808 Timișoara nr. cad. 445808, în suprafața de 568 m², proprietar societatea F.B.R. TOWERS SRL - Se notează promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare până la data de 23.12.2019 - EXPERT CONSTRUCT INVESTMENTS SRL;

- CF 445809 Timișoara nr. cad. 445809, în suprafața de 143 m², proprietar societatea F.B.R. TOWERS SRL - Se notează promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare până la data de 23.12.2019 - EXPERT CONSTRUCT INVESTMENTS SRL;

- CF 445811 Timișoara nr. cad. 445811, în suprafața de 4036 m², proprietar societatea F.B.R. TOWERS SRL,

- CF 445813 Timișoara nr. cad. 445813, în suprafața de 560 m², proprietar societatea F.B.R. TOWERS SRL -

Se notează promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare până la data de 23.12.2019 - EXPERT CONSTRUCT INVESTMENTS SRL.

Având în vedere sarcinile care grevează imobilele înscrise în cărțile funciare menționate, la documentația Plan Urbanistic Zonal **“Modificare P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ” aprobat prin HCL nr. 255/2017”**, Calea Torontalului **FN, Timișoara**, au fost atașate următoarele acorduri notariale în vederea realizării PUZ:

- Declarația nr. 2207/25.11.2019 - PAROHIA ORTODOXA SÂRBĂ TIMIȘOARA MEHALA;

- Declarația nr. 2208/25.11.2019- Societatea UNIRII RENT S.R.L.;

-Declarația nr. 2220/26.11.2019 - Societatea DYNDA SRL;

- Declarația nr. 2221/26.11.2019- Societatea EUROPEAN ENERGY SHIELDS SRL;

-Declarația nr. 2222/26.11.2019 - Societatea CRYSSALDE SRL;

- Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare autenticată sub nr. 3332/08.11.2018 - Societatea EXPERT CONSTRUCT INVESTMENTS SRL, care include acordul pentru modificare P.U.Z.

De asemenea, titlurile de proprietate anexate nu cuprind notări cu privire la existența unor litigii în legătură cu aceste imobile.

Având în vedere avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-003735/15.04.2019 privind asigurarea acceselor auto și pietonale asupra terenului reglementat, la documentație este atașat și extrasul de carte funciară nr. nr.445731, cu nr. cad. 521/1/1/2 , privind teren extravilan în suprafața de 8117 mp, proprietate a Statului român cu drept de administrare UNIVERSITATEA DE ȘTIINȚE AGRICOLE ȘI MEDICINĂ VETERINARĂ A BANATULUI „REGELE MIHAI I AL ROMÂNIEI” DIN TIMIȘOARA; titularul dreptului de administrare își exprimă acordul ca „societatea F.B.R. Towers SRL să obțină, în condițiile legii, de la proprietarul de drept al terenului dreptul de acces atât auto cât și cu mijloacele auto...”, conform Declarației nr. 555/24.07.2019 rectificată prin încheierea nr. 11/25.07.2019 a Notarului public Sică Silvia.

Cu privire la documentația supusă avizării din punct de vedere juridic, se cuvine a se face următoarele precizări:

Prin cererea înaintată instanței de contencios administrativ de către Instituția Prefectului – județul Timiș, care face obiectul dosarului nr. 3461/30/2019, a fost solicitată anularea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 619/23.11.2018 privind modificarea art. 1 din HCLMT nr. 105/27.03.2012 privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara aprobat prin HCLMT nr. 157/28.05.2002.

Potrivit dispozițiilor art. 3 alin. 3 din Legea nr. 554/2004, *“Până la soluționarea cauzei, actul atacat ... este suspendat de drept”*. Menționăm faptul că, potrivit informațiilor postate pe portalul instanțelor judecătorești, instanța de fond a respins cererea formulată de către Instituția Prefectului Timiș, hotărârea nefiind definitivă la această dată, astfel încât suspendarea de drept subzistă în continuare.

Astfel cum reiese din documentația înaintată spre avizare, aceasta a fost întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 1375/30.03.2018 (prelungit până în 29.03.2020) și conform aviz oportunitate nr. 44/123.08.2018, respectiv avizul arhitectului șef nr. 34/03.10.2019 certificatul de urbanism fiind emis “în temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza PUZ, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Timișoara nr. 255/27.06.2017, din care reiese cerința ca la elaborarea unui plan urbanistic zonal “ se vor respecta RLU aferent PUG ...”.

Având în vedere premisa respectării prevederilor Legii nr. 350/2001- “art. 31¹ alin. 1 “Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente”, și următ., art. 65 alin. 1 – “În absența Planului de amenajare a teritoriului județean și a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investiții în construcții, lucrări tehnico-edilitare, precum și orice alte investiții urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii și cu respectarea Regulamentului general de urbanism”,

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative,

În considerarea atribuțiilor Consiliului local, stabilite prin art. 129 alin. 1, art. 129 alin. 2 lit. c) coroborat cu art. 129 alin. 6 lit. c) (“avizează sau aprobă, în condițiile legii, documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism ale localităților;) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ ,

Se avizează raportul de specialitate nr.UR2019-017658/15.11.2019 privind aprobarea privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Modificare P.U.Z. “Zonă mixtă”, aprobat prin HCL nr. 255/2017”, Calea Torontalului FN, Timișoara cu privire la titlul asupra terenului, beneficiarii având calitatea de proprietari al acestuia, conform extraselor de carte funciară pentru informare anexate documentației.

Mentionăm că prezentul aviz **nu privește necesitatea, oportunitatea demersului** și aspectele de natură tehnică referitoare la aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Modificare P.U.Z. “Zonă mixtă”, aprobat prin HCL nr. 255/2017”, Calea Torontalului FN, Timișoara, și nu se substituie avizului de legalitate al secretarului general, aviz reglementat de O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Prezentul aviz **are ca premisă legalitatea și valabilitatea înscrisurilor** anterioare **care au generat prezenta documentatie**, sub toate aspectele, nu privește indicii urbanistici propusi (regim de înaltime, retrageri, accese, POT, CUT etc), nu obligă la emiterea actelor administrative ulterioare si nu înlocuiește obligația structurilor competente de a analiza documentatia din punct de vedere al atribuțiilor ce le incumbă.

CONSILIER JURIDIC

Adriana ȘEITAN



Cod FO53-13, Ver.1

