



SE APROBA,
PRIMAR
NICOLAE ROBU

Nr. UR2015-003828/08.06.2015

REFERAT

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal **„Modificare PUZ aprobat cu HCL 382/2011 - Complex rezidential TAGOR”**, Str. Constructorilor – Albinelor F.N., Timisoara

Către Comisiile Consiliului Local al Municipiului Timișoara;

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2015-003828/17.03.2015, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Modificare PUZ aprobat cu HCL 382/2011 - Complex rezidential TAGOR”, Str. Constructorilor – Albinelor F.N., Timisoara;

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara și „Conceptul general de dezvoltare urbana (MASTERPLAN) promovată de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;

Ținând cont de **Avizul Prealabil de Oportunitate nr. 06/21.10.2010** și de **Avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului de Urbanism nr. 04/22.01.2015**;

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 4283 din 20.12.2013 prelungit pana la data de 19.12.2015**, precum și **Adresa Agentiei pentru Protectia Mediului cu nr. 37 din 11.09.2014**;

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2015-003828/17.03.2015, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Modificare PUZ aprobat cu HCL 382/2011 - Complex rezidential TAGOR”, Str. Constructorilor – Albinelor F.N., Timisoara;

Documentația PUZ „Modificare PUZ aprobat cu HCL 382/2011 - Complex rezidential TAGOR”, Str. Constructorilor – Albinelor F.N., Timisoara, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna noiembrie 2014, 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. 138/2012, etapa finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în data de 28.11.2014, a Raportul informării și consultării publicului cu nr. UR2014-016822/ 28.11.2014;

Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 138/2012 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, documentația PUZ „Modificare PUZ aprobat cu HCL 382/2011 - Complex rezidential TAGOR”, Str. Constructorilor – Albinelor F.N., Timisoara, 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. 138/2012), în baza Dispoziției Primarului nr. 92/ 15.01.2007 privind aprobarea Procedurii pentru aplicarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizională în administrația publică;

Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea și avizarea din punct de vedere urbanistic a documentației Plan Urbanistic Zonal **„Modificare PUZ aprobat cu HCL 382/2011 - Complex rezidential TAGOR”**, Str. Constructorilor – Albinelor F.N., Timisoara.

Documentația Plan Urbanistic Zonal **„Modificare PUZ aprobat cu HCL 382/2011 - Complex rezidential TAGOR”**, Str. Constructorilor – Albinelor F.N., Timisoara, este elaborată de proiectantul



S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., proiect nr. 302/2013, la cererea beneficiarului S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L.

Terenul propus pentru construire este situat în partea de nord-est a municipiului Timisoara, la sud de Padurea Verde, în U.T.R. 24, prevazut prin PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 382/2011 – Complex rezidential Tagor, fiind cuprins între: inelului IV de circulație și Pădurea Verde la nord, Str. Albinelor și locuințe individuale la est, Str. Constructorilor și zonă industrială existentă la sud, la vest Str. Constructorilor și zonă rezidențială cu funcțiuni complementare propusă prin P.U.Z. aprobat. Pentru acest amplasament a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal „Complex rezidențial Tagor”, prin HCL nr. 382/2011.

Prin propunerea „**Modificare PUZ aprobat cu HCL 382/2011 - Complex rezidential TAGOR**”, **Str. Constructorilor – Albinelor F.N., Timisoara**, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul studiat compus din 4 parcele distincte, separate de Str. Constructorilor și Str. Abinelor, având suprafața totală de **59.321 mp**, conform extraseleor C.F. nr. 434393, C.F. nr. 430117, C.F. nr. 434064, C.F. nr. 439392, Timișoara este înscris astfel:

- **C.F. nr. 439393, având nr. top 439393**, în suprafața de **47.807 mp** – curți construcții, fiind proprietatea **S.C. Nova Market Grup S.R.L.**, cu interdicție de instrainare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare, amenajare, și construire de drepturi reale (în special drepturi de suprafață ori concesiune), în favoarea **BANCA COMERCIALA CARPATICA S.A.**, CIF 11447021;

- **C.F. nr. 430117, având nr. top 430117**, în suprafața de **2.200 mp** – curți construcții, fiind proprietatea S.C. Nova Market Grup S.R.L.; curți construcții, fiind proprietatea **S.C. Nova Market Grup S.R.L.**, cu interdicție de instrainare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare, amenajare, și construire de drepturi reale (în special drepturi de suprafață ori concesiune), în favoarea **BANCA COMERCIALA CARPATICA S.A.**, CIF 11447021;

- **C.F. nr. 434064, având nr. top 434064**, în suprafața de **1.286 mp** – curți construcții, fiind proprietatea S.C. Nova Market Grup S.R.L. curți construcții, fiind proprietatea **S.C. Nova Market Grup S.R.L.**, cu interdicție de instrainare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare, amenajare, și construire de drepturi reale (în special drepturi de suprafață ori concesiune), în favoarea **BANCA COMERCIALA CARPATICA S.A.**, CIF 11447021;;

- **C.F. nr. 439392, având nr. top 439392**, în suprafața de **8.028 mp** – curți construcții, fiind proprietatea S.C. Nova Market Grup S.R.L. curți construcții, fiind proprietatea **S.C. Nova Market Grup S.R.L.**, cu interdicție de instrainare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare, amenajare, și construire de drepturi reale (în special drepturi de suprafață ori concesiune), în favoarea **BANCA COMERCIALA CARPATICA S.A.**, CIF 11447021;

La documentația Plan Urbanistic Zonal „Modificare PUZ aprobat cu HCL 382/2011 - Complex rezidential TAGOR”, Str. Constructorilor – Albinelor F.N., Timisoara, a fost depus **Acordul Bancii Comerciale CARPATICA S.A. Nr. 565/09.04.2015**, în vederea modificării PUZ aprobat prin HCL 382/2011, Acordul Notarial nr. 732 din 20 mai 2015 al S.C. ENEL DISTRIBUTIE BANAT S.A. și Acordul Notarial nr. 752 din 26 mai 2015 al E-ON DISTRIBUTIE ROMANIA S.A. cu privire la servitutea de trecere, perpetua și continuă, pe întreaga durată de existență a capacității energetice.

Terenul studiat este ocupat în prezent în partea vestică cu o clădire de locuințe colective în curs de execuție, în regim de înălțime Sth+P+11E, autorizată conform PUZ "Complex rezidential Tagor".



Incinta cu propuneri studiată prin P.U.Z. aprobat, în suprafață inițială de 61.825 mp, a fost dezmembrată în scopul donării (deja efectuată) către Primăria Timișoara a unei suprafețe de teren pentru optimizarea accesului din inelul IV spre Str. Constructorilor și lărgirea domeniului public aferent inelului IV.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Modificare PUZ aprobat cu HCL 382/2011 - Complex rezidențial TAGOR”, Str. Constructorilor – Albinelor F.N., Timișoara, se propune realizarea unui ansamblu de clădiri rezidențiale și a amenajărilor aferente. Intre clădiri se formează zone amenajate cu spații verzi, drumuri de incintă, locuri de joacă pentru copii, locuri de odihnă de folosință generală, platforme pentru colectarea deșeurilor menajere.

Accesul auto și pietonal se va face conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2014-002665/03.04.2014, cu asigurarea a 1340 locuri de parcare.

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. aferentă P.U.G., aprobat prin HCL nr. 157/05.08.2002 și prelungit cu HCL nr. 139/2007.

Autorizația de Construire se va emite doar după ce suprafețele de teren afectate de drumuri vor deveni domeniul public, după realizarea prealabilă a lucrărilor de infrastructură tehnică edilitară și a căilor de circulație.

Indicii urbanistici propuși sunt:

POT max = 20 %; CUT max = 3;

Regim de înălțime max.: S+P+12E; H max = 39 m față de CTS;

Spații verzi de min. 25%.- conform Avizului Prealabil de Oportunitate nr. 06/21.10.2010.,

Spații verzi de min. 6,9%.- conform **Adresei Agenției pentru Protecția Mediului cu nr. 37 din 11.09.2014**

Conform planșei de „Reglementări urbanistice”, care face parte din documentația P.U.Z. „**Modificare PUZ aprobat cu HCL 382/2011 - Complex rezidențial TAGOR**”, Str. Constructorilor – Albinelor F.N., Timișoara, supusă aprobării, este propus un procent de spații verzi de minim 41,35%, rezultă că sunt respectate condițiile impuse de Avizului Prealabil de Oportunitate nr. 06/21.10.2010 și de **Adresa Agenției pentru Protecția Mediului cu nr. 37 din 11.09.2014**.

Parcela identificată prin extras C.F, 430117, nr. Top 430117 (în suprafața totală de 2.200 mp), nu-și va modifica funcțiunea de zonă verde compactă, stabilită prin PUZ „Complex rezidențial TAGOR”, Str. Constructorilor – Albinelor F.N., Timișoara, aprobat prin HCL 138/2011.

La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice, care se vor realiza pe cheltuielile beneficiarului.

Autorizația de Construire se va putea elibera **doar după ce terenurile afectate de drumuri, vor deveni publice**. 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.).

Planul Urbanistic Zonal „**Modificare PUZ aprobat cu HCL 382/2011 - Complex rezidențial TAGOR**”, Str. Constructorilor – Albinelor F.N., Timișoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea perioada de valabilitate până la aprobarea noului Plan Urbanistic General, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

**PROPUNEM:**

1. Analizarea si aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Modificare PUZ aprobat cu HCL 382/2011 - Complex rezidential TAGOR”, Str. Constructorilor – Albinelor F.N., Timisoara, este elaborat de proiectantul S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., proiect nr. 302/2013, la cererea **beneficiarului S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L.**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. POT max = 20 %; CUT max = 3;

Regim de inaltime max.: S+P+12E;

H max = 39 m fata de CTS;

Spatii verzi min 41,35% - Conform plansei de „Reglementari urbanistice”.

Parcela identificata prin extras C.F, 430117, nr. Top 430117 (in suprafata totala de 2.200 mp), nu-si va modifica functiunea de zona verde compacta, stabilita prin PUZ "Complex rezidential TAGOR”, Str. Constructorilor – Albinelor F.N., Timisoara, aprobat prin HCL 138/2011.

3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „Modificare PUZ aprobat cu HCL 382/2011 - Complex rezidential TAGOR”, Str. Constructorilor – Albinelor F.N., Timisoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara si va avea perioada de valabilitate pana la aprobarea noului Plan Urbanistic General, perioadă în care pot fi demarate investitiile prevăzute în documentație.

4. Terenul studiat **în suprafață totală de 59.321 mp**, este înscris în:

- **C.F. nr. 439393, având nr. top 439393**, in suprafata de **47.807 mp** – curti constructii, fiind proprietatea **S.C. Nova Market Grup S.R.L.**, cu interdictie de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare, amenajare, si construire de drepturi reale (in special drepturi de superficie ori concesiune), in favoarea **BANCA COMERCIALA CARPATICA S.A.**, CIF 11447021;

- **C.F. nr. 430117, având nr. top 430117**, in suprafata de **2.200 mp** – curti constructii, fiind proprietatea S.C. Nova Market Grup S.R.L.; curti constructii, fiind proprietatea **S.C. Nova Market Grup S.R.L.**, cu interdictie de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare, amenajare, si construire de drepturi reale (in special drepturi de superficie ori concesiune), in favoarea **BANCA COMERCIALA CARPATICA S.A.**, CIF 11447021;

- **C.F. nr. 434064, având nr. top 434064**, in suprafata de **1.286 mp** – curti constructii, fiind proprietatea S.C. Nova Market Grup S.R.L. curti constructii, fiind proprietatea **S.C. Nova Market Grup S.R.L.**, cu interdictie de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare, amenajare, si construire de drepturi reale (in special drepturi de superficie ori concesiune), in favoarea **BANCA COMERCIALA CARPATICA S.A.**, CIF 11447021;;

- **C.F. nr. 439392, având nr. top 439392**, in suprafata de **8.028 mp** – curti constructii, fiind proprietatea S.C. Nova Market Grup S.R.L. curti constructii, fiind proprietatea **S.C. Nova Market Grup S.R.L.**, cu interdictie de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare, amenajare, si construire de drepturi reale (in special drepturi de superficie ori concesiune), in favoarea **BANCA COMERCIALA CARPATICA S.A.**, CIF 11447021;

La documentatia Plan Urbanistic Zonal „Modificare PUZ aprobat cu HCL 382/2011 - Complex rezidential TAGOR”, Str. Constructorilor – Albinelor F.N., Timisoara, a fost depus **Acordul Bancii Comerciale CARPATICA S.A. Nr. 565/09.04.2015**, in vederea modificarii PUZ aprobat prin HCL 382/2011.



ROMÂNIA

JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECTIA URBANISM

SERVICIUL REABILITARE SI CONSERVARE CLADIRI ISTORICE
BIROUL AVIZARE CONFORMITATI PUG/PUZ/PUD

Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408464
e-mail: institutiaarhitectuluiseef@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

5. Parcela identificata prin extras C.F, 430117, nr. Top 430117 (in suprafata totala de 2.200 mp), nu-si va modifica functiunea de zona verde compacta, stabilita prin PUZ "Complex rezidential TAGOR", Str. Constructorilor – Albinelor F.N., Timisoara, aprobat prin HCL 138/2011.

6. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal „Modificare PUZ aprobat cu HCL 382/2011 - Complex rezidential TAGOR”, Str. Constructorilor – Albinelor F.N., Timisoara, și a Regulamentului Local de Urbanism;

7. Autorizatia de Construire se va putea elibera **doar dupa ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public.**

Pt. SECRETAR
Simona DRĂGOI

ARHITECT ȘEF
Ciprian Silviu CĂDARIU

ȘEF BIROU
Gabriela GHILEZAN

CONSILIER
Steluta URSU

ȘEF BIROU CONSULTANȚĂ
JURIDICĂ,
Daniel VĂCĂRESCU