



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

UR2020-010599/14.09.2020

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Modificare PUZ aprobat cu
HCL nr. 292/25.06.2015”, str. Constructorilor FN, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2020-010599/14.09.2020 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Modificare PUZ aprobat cu HCL nr.292/25.06.2015**”, str. **Constructorilor FN, Timișoara**, prin care se propune parcelarea terenului în vederea realizării de imobile cu locuințe colective, cu pastrarea indicilor urbanistici aprobați anterior.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara și strategia de dezvoltare și renovare urbană promovată de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2020-010599/10.09.2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Modificare PUZ aprobat cu HCL nr.292/ 25.06.2015**”, str. **Constructorilor FN, Timișoara**;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 50/03.10.2019, Avizul Arhitectului Sef nr. 31/30.07.2020;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2316 din 04.09.2019 prelungit până la 03.07.2021 și Decizia de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 88/15.07.2020 prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu.

Documentația Plan Urbanistic de Zonal „Modificare PUZ aprobat cu HCL nr. 292/25.06.2015”, str. Constructorilor FN, Timișoara, beneficiar S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L. proiectant de specialitate S.C. ARHIMAR S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Claudiu BOTEA, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna ianuarie 2020, 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, perioadă în care a fost formulată 1 obiecție din partea publicului înregistrată cu nr. UR2020-003158/20.02.2020, la Serviciul Relationare Directa cu Cetatenii.

La aceasta sesizare, proiectantul SC ARHIMAR SRL a raspuns prin adresa UR2020-003731/28.02.2020. Sesizarea facuta nu cuprinde nici o observatie referitoare la obiectul cererii, de modificare a PUZ ului. Prin cererea de modificare a PUZ ului aprobat prin HCL 292/2015, SC NOVA MARKET SRL doreste sa corecteze o eroare materiala aparuta in Regulamentul PUZ ului cu privire la dreptul de parcelare a terenurilor. Astfel ca prin modificarea propusa, SC NOVA MARKET SRL nu afecteaza parcelele deja edificate si vandute, fiind solicitat expres acest lucru; SC NOVA MARKET SRL nu doreste ca modificarea propusa sa se aplice si altor parcele de teren care nu sunt in proprietatea exclusiva a SC NOVA MARKET SRL.

Cu privire la continutul sesizarii, principal problema a unei parti din proprietarii blocului 1 care au semnat sesizarea, este faptul ca pe drumul de acces principal (proprietatea SC NOVA MARKET SRL), vor trece si masinile proprietarilor din blocurile ce urmeaza a fi edificate in viitor.

Acest drum de acces principal face parte din PUZ ul aprobat, precum si din planurile de construire aferente. Destinatia acestui drum este aceea de a fi utilizat de catre toti locuitorii din blocurile respective, nu doar de locuitorii blocului 1, asa cum si locuitorii blocului nr. 1 vor avea acces pe drumul catre restul blocurilor sau catre iesirea aferenta. Acest drum de acces a fost edificat impreuna cu blocul 1, acum facandu-se doar racordul cu partea din drum ce asigura accesul blocului 2. In nici un caz nu a fost incalcat dreptul de proprietate, inclusive avand in vedere faptul ca in contractile incheiate cu acesti coproprietari s-a mentionat in mod expres dreptul de executare a lucrarilor de infrastructura precum si calitatea de drum de acces. SC NOVA MARKET GRUP SRL nu si-a insusit ilegal nici o suprafata de teren si nu a afectat in nici un fel locurile de parcare ale coproprietarilor. Contractele de vanzare specifica in mod clar faptul ca, co-proprietarii au dreptul de a folosi exclusiv locul de parcare aferent (identificat cu numar) – locuri de parcare ce nu au suferit nici un fel de modificari. La articolul 8 al Regulamentului de co-proprietate semnat de fiecare coproprietar si atasat la contractul de vanzare, este mentionat in mod expres: **“Este convenit in mod expres faptul ca SC NOVA MARKET GRUP SRL are dreptul de a ocupa partial terenul si/sau de a executa lucrari de amenajare/ edificare retele utilitati /infrastructura etc., in cadrul terenului, fara a fi necesar acordul vreunui coproprietar al terenului”**. Asa cum rezulta din anexa 3 depusa de petenti, lotul cu nr. cad 442254 (proprietatea exclusiva a SC NOVA MARKET GRUP SRL) are destinatia de drum de acces. Asa cum rezulta inclusive din documentele depuse de petenti, toti locuitorii din ansamblul residential au dreptul nelimitat de a folosi spatiile comune (aceste spatii comune (aceste spatii comune fiind inclusive drumurile de acces)...”.

Dupa transmiterea acestui raspuns al beneficiarului catre petenti, nu au mai fost facute alte observatii cu privire la documentatia Plan Urbanistic de Zonal „Modificare PUZ aprobat cu HCL nr. 292/25.06.2015”, str. Constructorilor FN, Timișoara.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2020-000420/11.03.2020, și se poate începe circuitul sesizări legal de avizare;

Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/04.06.2020 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, documentația Plan Urbanistic de Zonal „Modificare PUZ aprobat cu HCL nr.292/ 25.06.2015”, str. Constructorilor FN, Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ si RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 71 din HCL nr. 140/2011, modif. prin HCL nr. 218/2020), 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;

Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analiza documentației Plan Urbanistic Zonal „Modificare PUZ aprobat cu HCL nr.292/25.06.2015”, str. Constructorilor FN, Timișoara.

Parcelarea terenului in loturi aferente imobilelor propuse si a zonei verzi amplasate central, pentru facilitarea procesului de autorizare a lucrarilor de construire si amenajare a teritoriului. Loturile aferente imobilelor propuse se pot dezmembra numai daca parcelele rezultate beneficiaza de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere, inscrise in C.F. conform legii.

Situatie existenta parcele propuse pentru dezmembrare:

Extras C.F. 449 277 STEREN = 43 203 mp

Extras C.F. 434 030 STEREN = 1 279 mp

Situatie propusa parcele:

dezmembrare din parcela: 449 277 434 030

Lot 1 aferent IMOBIL B 7 034 mp

Lot 2 aferent IMOBIL C 4 677 mp

Lot 3 aferent IMOBIL D 4 556 mp

Lot 4 aferent IMOBIL E 3 434 mp



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

- Lot 5 si 11 aferent IMOBIL F 3 697 mp 773 mp
- Lot 6 si 12 aferent IMOBIL G 3 467 mp 505 mp
- Lot 7 aferent IMOBIL H 4 436 mp
- Lot 8 aferent IMOBIL I 4 617 mp
- Lot 9 aferent PARC 6 495 mp
- Lot 10 aferent corp C1 existent 791 mp

Pentru imobilele prevazute in P.U.Z., care nu s-au executat sau pentru care nu s-au depus documentatii in vederea autorizarii executiei la momentul aprobarii P.U.Z.ului, respectiv imobilele D, E, F, G, cel putin jumătate numărul locurilor de parcare necesare se vor amplasa în spații specializate la nivelul demisolului și a subsolului. Împrejurimile spre frontul strazilor și pe limitele de proprietate se pot realiza din gard viu de înălțime 1,20 m. Parcelele nu se pot împrejmui cu garduri opace sau transparente. Aliniamentul stradal nordic (înspre Inelul IV) va fi la min. 16,00 m de la limita de

proprietate. Pe laturile nord-est, est, sud, vest, retragerea minimă obligatorie este de 5,00 m față de limitele de proprietate.

Planul Urbanistic de Zonal „Modificare PUZ aprobat cu HCL nr.292/25.06.2015”, str. Constructorilor FN, Timișoara, este elaborat de proiectant **S.C. ARHIMAR S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. **Arh. Claudiu BOTEA**, proiect nr. **1171/2016**, la cererea beneficiarului **S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L.**

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Modificare PUZ aprobat cu HCL nr. 292/25.06.2015”, str. Constructorilor FN, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Teritoriul studiat prin P.U.Z.: teritoriul detinut de beneficiar S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L. , terenul delimitat la nord și la vest de - bulevardul Constructorilor, la sud de strada Ion Ionescu de la Brad, la est de strada Albinelor.

Terenul reglementat (în suprafața totală de 59.321 mp), în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „Modificare PUZ aprobat cu HCL nr. 292/ 25.06.2015”, str. Constructorilor FN, Timișoara, este identificat prin:

- CF 449277, nr cad 449277 Timisoara, in suprafata de 43.202mp - din acte, si de 43.203 mp masurata, proprietatea S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L., categoria de folosinta curti, constructii;
- CF 442254, nr cad 442254 Timisoara, in suprafata de 593 mp, proprietatea S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L., categoria de folosinta curti, constructii (lot 2 teren intravilan cu drum acces);
- CF nr. 434064, nr. cad. 434064 Timișoara, în suprafață de 1.286 mp, categoria de folosinta curti constructii, proprietar pe S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L., sarcini - drept de folosinta, uz, intabulare drept de servitute în favoarea SC ENEL DISTRUBUTIE BANAT SA asupra 47 mp, și drept de uz, de servitute, de trecere subterana în favoarea SC EON GAZ DISTRIBUTIE SA;

- CF nr 442284, nr cad 442284 Timisoara, în suprafață totală de 805mp, proprietatea S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L., categoria de folosinta curti, constructii (lot 1 teren intravilan cu drum acces);
- CF nr. 442253, nr cad 442253 Timisoara, in suprafata de 715mp, proprietatea S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L., categoria de folosinta curti, constructii, (platforma parcare cu 21 locuri de parcare);
- CF nr. 430117, nr cad 430117 Timisoara, in suprafata de 2.200mp, proprietatea S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L., categoria de folosinta curti, constructii;
- CF nr. 445030, nr cad 445030 Timisoara, in suprafat de 1.279mp, proprietatea S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L., categoria de folosinta curti, constructii;
- CF nr. 442255, nr. Cad 442255 Timisoara, in suprafata de 1.982 mp, proprietatea S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L., categoria de folosinta curti, constructii, (platforma parcare cu 62 locuri de parcare);
- CF nr 445029 nr cad 445029 Timisoara, in suprafata de 3.325mp, proprietatea S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L., categoria de folosinta curti, constructii;
- CF nr 441254, nr cad 441254 Timisoara, in suprafata de 2.278mp, proprietatea S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L., categoria de folosinta curti, constructii, (cladire locuinte P+11 cu 107 apartamente si anexa P;
- CF nr 442285, nr cad 442285 Timisoara, in suprafata de 1.655mp, proprietatea S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L., categoria de folosinta curti, constructii, (platforma cu 40 locuri de parcare);

Prin Certificatul de Urbanism nr. 2316/04.07.2019 a fost solicitate acorduri/acorduri notariale (dupa caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF-uri.

Prin adresa, transmisa catre Primaria Municipiului Timisoara de catre NOVA MARKET GRUP SRL, se solicita eliminarea acordurilor proprietarilor sau titularilor de sarcini aferente imobilelor cu numerele cadastrale descrise mai sus, din motivele expuse mai jos, si anume:

Zonele **deja edificate** la data depunerii cererii sunt reprezentate de terenurile cu nr. cadastrale: **442255, 442254, 442253, 441254, 442284, 442285**. Nova Market Grup SRL **nu doreste sa aduca niciun fel de modificari** urbanistice acestor zone deja edificate, motiv pentru care a solicitat ca modificarile PUZ-ului sa **nu** se aplice si acestor zone deja edificate;

Mai mult decat atat, Nova Market Grup SRL **nu solicita niciun fel de modificari ale regimului juridic, economic sau tehnic**, parametrilor urbanistici deja aprobati sau alte modificari in ceea ce priveste localizarea, destinatia sau orice alte caracteristici ale constructiilor ce fac obiectul PUZ-ului aprobat prin HCL nr. 282/25.06.2015.

Nova Market Grup SRL **nu solicita modificari pentru:** regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Unica modificare propusa de catre NOVA MARKET GRUP SRL **este aceea de a se clarifica faptul ca este permisa dezlipirea corespunzatoare a terenului de cate ori este necesar**, astfel incat sa se **realizeze in mod corespunzator sistematizarea cadastrala a viitoarelor zone** ce vor fi dezvoltate (edificate) prin dezlipirea suprafetelor reprezentate de: terenul in indiviziune aferent imobilelor bloc, locuri de parcare, drumuri de acces, spatii verzi etc.

Prin aprobarea de catre Consiliul Local. a acestei solicitari de modificare a PUZ-ului existent, nu vor fi afectate in niciun fel drepturile proprietarilor sau titularilor de sarcini aferente imobilelor cu numerele cadastrale descrise mai sus.



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

Prin Planul Urbanistic Zonal „Modificare PUZ aprobat cu HCL nr. 292/25.06.2015”, str. Constructorilor FN, Timișoara,, se propune parcelarea terenului in vederea construirii a 9 imobile cu locuințe colective, in regim de inaltime S+P+12E (sau S+D+P+11E) – conform avizului arhitect sef nr. 31/30.07.2020, motiv pentru care este necesara o parcelare a terenului care nu a fost integrata in PUZ ul anterior.

Acesele auto și pietonale pe terenul reglementat se va asigura conform avizului Comisiei de Circulatie nr. DT2020-000105/06.02.2020. Necesarul de locuri de parcare se va amenaja partial la nivelul terenului și partial la nivelul subsolului / demisolului conform avizului Comisiei de Circulatie nr. DT2020-000105/06.02.2020 și planșei anexă.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 31/30.07.2020 sunt următorii:

- Regim de construire: S+P+12E (sau S+D+P+11E);
- Funcțiune dominantă: locuințe colective.
- Înălțime maximă: Hmax = 39.00 m;
- Procent de ocupare al terenului maxim: POTmax=20%;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: CUTmax=3.00;
- Spații verzi: minim 41.35% - conform Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 88 din 15.07.2020.
- Retrageri față de aliniament, față de limitele laterale și limita posterioară conform planșei nr. 2 - „Plan Reglementări Urbanistice” și cu respectarea precizărilor din RLU;
- Se vor respecta prevederile HCL 62/28.02.2020 privind aprobarea „Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 – Cadastrul Verde”.
- Circulații și accese și pietonale: din strada Constructorilor si Ion Ionescu de la Brad, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2020-000105/06.02.2020; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2020-000105/06.02.2020 și planșei anexă.
- Locurile de parcare se vor asigura cu preponderență la subsol/demisol;
- Servituti: conform „Propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013;
- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 106/26.02.2020.

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 beneficiarului.

Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din

domeniul public conform planșei nr. 4 - „Plan regim Proprietate” și asigurarea tuturor utilitatilor necesare investitiei în conformitate cu Planul de actiune asumat.

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.).

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[^]) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentatiei PUZ si 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.

Planul Urbanistic Zonal „Modificare PUZ aprobat cu HCL nr. 292/25.06.2015”, str. Constructorilor 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.

PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planul Urbanistic Zonal „Modificare PUZ aprobat cu HCL nr. 292/25.06.2015”, str. Constructorilor FN, Timișoara,, având ca beneficiar S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L., întocmit conform proiectului nr. 1171/2016, realizat de proiectantul S.C. ARHIMAR S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Claudiu BOTEA, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 31 din 30.07.2020:

- Regim de construire: S+P+12E (sau S+D+P+11E);
- Funcțiune dominantă: locuințe colective.
- Înălțime maximă: Hmax = 39.00 m;
- Procent de ocupare al terenului maxim: POTmax=20%;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: CUTmax=3.00;
- Spații verzi: minim 41.35% - conform Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 88 din 15.07.2020.
- Retrageri față de aliniament, față de limitele laterale și limita posterioară conform planșei nr. 2 - „Plan Reglementări Urbanistice” și cu respectarea precizărilor din RLU;
- Se vor respecta prevederile HCL 62/28.02.2020 privind aprobarea „Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 – Cadastrul Verde”.
- Circulații și accese și pietonale: din strada Constructorilor si Ion Ionescu de la Brad, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2020-000105/06.02.2020; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2020-000105/06.02.2020 și planșei anexă.

Parcelarea terenului in loturi aferente imobilelor propuse si a zonei verzi amplasate central, pentru facilitarea procesului de autorizare a lucrarilor de construire si amenajare a teritoriului. Loturile aferente imobilelor propuse se pot dezmembra numai daca parcelele rezultate beneficiaza de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere, inscrisa in C.F. conform legii. Situatie existenta parcele propuse pentru dezmembrare:



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

Extras C.F. 449 277 STEREN = 43 203 mp

Extras C.F. 434 030 STEREN = 1 279 mp

Situatie propusa parcele:

dezmembrare din parcela: 449 277 434 030

Lot 1 aferent IMOBIL B 7 034 mp

Lot 2 aferent IMOBIL C 4 677 mp

Lot 3 aferent IMOBIL D 4 556 mp

Lot 4 aferent IMOBIL E 3 434 mp

Lot 5 si 11 aferent IMOBIL F 3 697 mp 773 mp

Lot 6 si 12 aferent IMOBIL G 3 467 mp 505 mp

Lot 7 aferent IMOBIL H 4 436 mp

Lot 8 aferent IMOBIL I 4 617 mp

Lot 9 aferent PARC 6 495 mp

Lot 10 aferent corp C1 existent 791 mp

Pentru imobilele prevazute in P.U.Z., care nu s-au executat sau pentru care nu s-au depus documentatii in vederea autorizarii executiei la momentul aprobarii P.U.Z.ului, respectiv imobilele D, E, F, G, cel putin jumatate numarul locurilor de parcare necesare se vor amplasa in spatii specializate la nivelul demisolului si a subsolului. Imprejmuirile spre frontul strazilor si pe limitele de proprietate se pot realiza din gard viu de inaltime 1,20 m. Parcelele nu se pot imprejmui cu garduri opace sau transparente. Aliniamentul stradal nordic (inspre Inelul IV) va fi la min. 16,00 m de la limita de

proprietate. Pe laturile nord-est, est, sud, vest, retragerea minima obligatorie este de 5,00 m fata de limitele de proprietate.

- Locurile de parcare se vor asigura cu preponderență la subsol/demisol;
- Servituti: conform „Propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013;
- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 106/26.02.2020.

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „Modificare PUZ aprobat cu HCL nr.292/ 25.06.2015”, str. Constructorilor 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 (în suprafața totală de 59.321 mp), în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „Modificare PUZ aprobat cu HCL nr. 292/25.06.2015”, str. Constructorilor FN, Timișoara, este identificat prin:

- CF 449277, nr cad 449277 Timisoara, in suprafata de 43.202mp - din acte, si de 43.203 mp masurata, proprietatea S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L., categoria de folosinta curti, constructii;
- CF 442254, nr cad 442254 Timisoara, in suprafata de 593 mp, proprietatea S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L., categoria de folosinta curti, constructii (lot 2 teren intravilan cu drum acces);
- CF nr. 434064, nr. cad. 434064 Timisoara, în suprafață de 1.286 mp, categoria de folosinta curti constructii, proprietar pe S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L., sarcini - drept de folosinta, uz, intabulare drept de servitute in favoarea SC ENEL DISTRUBUTIE BANAT SA asupra 47 mp, si drept de uz, de servitute, de trecere subterana in favoarea SC EON GAZ DISTRIBUTIE SA;
- CF nr 442284, nr cad 442284 Timisoara, în suprafață totală de 805mp, proprietatea S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L., categoria de folosinta curti, constructii (lot 1 teren intravilan cu drum acces);
- CF nr. 442253, nr cad 442253 Timisoara, in suprafata de 715mp, proprietatea S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L., categoria de folosinta curti, constructii, (platforma parcare cu 21 locuri de parcare);
- CF nr. 430117, nr cad 430117 Timisoara, in suprafata de 2.200mp, proprietatea S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L., categoria de folosinta curti, constructii;
- CF nr. 445030, nr cad 445030 Timisoara, in suprafat de 1.279mp, proprietatea S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L., categoria de folosinta curti, constructii;
- CF nr. 442255, nr. Cad 442255 Timisoara, in suprafata de 1.982 mp, proprietatea S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L., categoria de folosinta curti, constructii, (platforma parcare cu 62 locuri de parcare);
- CF nr 445029 nr cad 445029 Timisoara, in suprafata de 3.325mp, proprietatea S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L., categoria de folosinta curti, constructii;
- CF nr 441254, nr cad 441254 Timisoara, in suprafata de 2.278mp, proprietatea S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L., categoria de folosinta curti, constructii, (cladire locuinte P+11 cu 107 apartamente si anexa P;
- CF nr 442285, nr cad 442285 Timisoara, in suprafata de 1.655mp, proprietatea S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L., categoria de folosinta curti, constructii, (platforma cu 40 locuri de parcare);

Prin Certificatul de Urbanism nr. 2316/04.07.2019 a fost solicitate acorduri/acorduri notariale (dupa caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF-uri.

Prin adresa, transmisa catre Primaria Municipiului Timisoara de catre NOVA MARKET GRUP SRL, se solicita eliminarea acordurilor proprietarilor sau titularilor de sarcini aferente imobilelor cu numerele cadastrale descrise mai sus, din motivele expuse mai jos, si anume:

Zonele deja edificate la data depunerii cererii sunt reprezentate de terenurile cu nr. cadastrale: **442255, 442254, 442253, 441254, 442284, 442285**. Nova Market Grup SRL **nu doreste sa aduca niciun fel de modificari** urbanistice acestor zone deja edificate, motiv pentru care a solicitat ca modificarile PUZ-ului sa **nu** se aplice si acestor zone deja edificate;

Mai mult decat atat, Nova Market Grup SRL **nu solicita niciun fel de modificari ale regimului juridic, economic sau tehnic**, parametrilor urbanistici deja aprobati sau alte modificari in ceea ce priveste localizarea, destinatia sau orice alte caracteristici ale constructiilor ce fac obiectul PUZ-ului aprobat prin HCL nr. 282/25.06.2015.



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

Nova Market Grup SRL **nu solicita modificari pentru:** regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Unica modificare propusa de catre NOVA MARKET GRUP SRL **este aceea de a se clarifica faptul ca este permisa dezlipirea corespunzatoare a terenului de cate ori este necesar**, astfel incat sa se realizeze in mod corespunzator sistematizarea cadastrala a viitoarelor zone ce vor fi dezvoltate (edificate) prin dezlipirea suprafetelor reprezentate de: terenul in indiviziune aferent imobilelor bloc, locuri de parcare, drumuri de acces, spatii verzi etc.

Prin aprobarea de catre Consiliul Local. a acestei solicitari de modificare a PUZ-ului existent, nu vor fi afectate in niciun fel drepturile proprietarilor sau titularilor de sarcini aferente imobilelor cu numerele cadastrale descrise mai sus.

4. Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform planșei nr. 4 - „Plan regim Proprietate” și asigurarea tuturor utilitatilor necesare investitiei în conformitate cu Planul de actiune 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. 2¹) 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 „Modificare PUZ aprobat cu HCL nr.292/ 25.06.2015”, str. Constructorilor FN, Timișoara, și 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 „Modificare PUZ aprobat cu HCL nr. 292/25.06.2015”, str. Constructorilor FN, Timișoara,, elaborat de proiectant **S.C. ARHIMAR S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. arh. **Claudiu BOTEA**, proiect nr. **1171/2016**, la cererea beneficiarului **S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L.**, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

Pentru ARHITECT ȘEF,
Monica MITROFAN

