



REFERAT DE APROBARE A PROIECTULUI DE HOTARARE

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

Proiect emis la solicitarea beneficiarului S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L., înregistrată cu nr UR2020-010599/10.09.2020, de înaintare în Plenul Consiliului Local al Municipiului Timișoara a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „Modificare PUZ aprobat cu HCL nr. 292/25.06.2015”, str. Constructorilor FN, Timișoara, documentație elaborată de proiectantul general S.C. ARHIMAR S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. CLAUDIU BOTEA, proiect nr. 1171/2016, după obținerea Certificatului de Urbanism nr. 2316 din 04.09.2019 prelungit până la 03.07.2021.

1. Descrierea situației actuale

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 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);
- Terenurile, aflate in proprietate privata, sunt situate in intravilanul municipiului Timișoara, in partea de nord-est a orasului, in zona str. Constructorilor si str. Albinelor. Situl este delimitat la Vest de str. Constructorilor, la Nord de Padurea Verde si la est de str. Albinelor si fac parte dintr-o zona industriala dezafectata care urmareste un trend de urbanizare si dezvoltare. Situl face parte dintr-o zona nedefinita urbanistic, in vecinatate fiind elaborate si aprobate PUZ-uri cu functiune preponderenta de locuire colectiva. Pe parcelele studiate exista un imobil de locuinte colective executat – Imobil A – si un imobil in curs de executie – Imobil B – autorizat cu A.C. nr. 1724 din 22.12.2016. Incinta studiata este amplasata in zona rezidentiala aflata in curs de dezvoltare din nordul orasului, de-a lungul inelului IV de circulatie a municipiului, si este caracterizata prin dezvoltarea preponderent rezidentiala cu serviciile aferente acesteia. Situl este accesibil momentan din str. Constructorilor, urmand ca in viitor dupa finalizarea investitiei sa se creeze legaturi auto in partea de est cu strada Albinelor si inelul IV. Terenul cuprins in studiu este compus din 11 parcele distincte. avand o suprafata totala de 59 321 mp.

- Documentația are ca obiect impartirea parcelei identificate cu nr. cad. 449 277, conform C.F. nr. 449 277, in 9 loturi aferente celor 8 imobile prevazute in P.U.Z., un lot pentru zona verde care va rezulta dupa desfiintarea corpului de cladire C1 existent, si un lot aferent zonei verzi amenajate in centrul parcelei intre imobilele ce urmeaza a fi edificate, si impartirea parcelei identificate cu nr. cad. 445 030 in 2 loturi care se vor amenaja ca parcuri auto. Se propune, de asemenea, actualizarea regimului de inaltime maxim admis de S+P+12 in S+D+P+11, pastrand atat numarul de niveluri supraterane autorizate prin PUZ-ul mentionat anterior, cat si inaltimea maxima admisa. Nu se modifica indicii urbanistice, pozitia imobilelor si bilantul teritorial aprobat
- Planul Urbanistic Zonal „Complex rezidential Tagor” aprobat prin HCLMT nr. 292/2015 prevede urmatoarele reglementari: - Functiune dominanta: rezidential cu dotari auxiliare - Regim de inaltime: S+P+12 - P.O.T. maxim admis: 20 % - C.U.T. maxim admis : 3 ADC/mp teren - Suprafata zone verzi amenajate: 41.33 % - Necesari locuri de parcare: 1 loc / apartament + spor de 15% pentru vizitatori Analiza urbanistica indica necesitatea fragmentarii parcelelor existente si traversarea acestora cu artere de circulatie care sa deserveasca amplasamentul. P.U.Z ul aprobat cu HCL 292/2015 stabileste aceste legaturi de circulatie, insa nu a preconizat necesitatea lotizarii. Prezenta documentatie prevede modificarea regulamentului de urbanism care sa permita parcelarea terenurilor existente, facand posibila exploatarea imobiliara a investitiei. De asemenea se aprofundeaza modalitatea de distribuire a numarului maxim de niveluri supraterane prevazute in PUZ-ul aprobat, din S+P+12E in S+D+P+11E, pastrand numarul total de niveluri si inaltimea maxima.

2. Schimbări preconizate și rezultate așteptate

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 si pietonale pe terenul reglementat se va asigura conform avizului Comisiei de Circulatie nr. DT2020-000105/06.02.2020.

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, inregistrate 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

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. Imprejurimile 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.

3. Alte informatii

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată pentru documentația Plan Urbanistic Zonal „Modificare PUZ aprobat cu HCL nr.292/ 25.06.2015”, str. Constructorilor FN, Timișoara, a fost obținut Certificatul de Urbanism nr. 2316 din 04.07.2019, prelungit până la 03.07.2021 și Decizia de Încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 88 din 15.07.2020 prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu;

Zona studiata adaposteste urmatoarele dotari de interes public:

- Inel IV – circulatii de interes local

- Magistrale utilitati, dispuse de-a lungul inelului IV si str. Holdelor: categoria de interes local

Unul dintre obiectivele de utilitate publica propuse il reprezinta retelele edilitare care vor trece in domeniul public dupa executie. De asemenea, pentru realizarea unei strazi in partea de sud a complexului de locuinte colective a fost cedat catre domeniul public un teren cu suprafata de 3325 mp, identificat cu C.F. nr. 445 029, nr. Cad. 445 029, avand profilul transversal de 12.00 m, parte carosabila de 7.00 m, marginita de spatii verzi de 1.00m latime si trotuare pietonale de 1.50 m. Prin intermediul acestei strazi se va realiza legatura auto intre str.Constructorilor si str. Albinelor.Pentru realizarea unei legaturi auto intre prelungirea str. Albinelor si Inelul IV de circulatie al municipiului, se va dezmembra din parcela identificata cu nr. cad. 430 117 o suprafata de teren de 1,80 mp, avand destinatia drum, si se va ceda domeniului public.

4. Concluzii

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Modificare PUZ aprobat cu HCL nr.292/ 25.06.2015”, str. Constructorilor FN, Timișoara, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.

PRIMAR
NICOLAE ROBU

Pentru conformitate date tehnice
ARHITECT ȘEF
MONICA MITROFAN

NOTĂ: Elementele de natură tehnică, de detaliu, se vor regăsi în raportul de specialitate și, dacă se impune, în nota de fundamentare.

Cod: FO 53-03-ver. 3