

REFERAT

privind avizarea Planului Urbanistic Zonal "**Zona locuinte colective, servicii, comert, birouri**"
str. Circumvalatiunii nr. 1, Timisoara

Către Comisiile Consiliului Local al Municipiului Timișoara

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. U92008-005982/2008, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "**Zona locuinte colective, servicii, comert, birouri**" str. Circumvalatiunii nr. 1, Timisoara, cu completările ulterioare, ultima din 27.04.2010;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1337/31.03.2009 prelungit pana la data de 31.03.2011, precum și modificările survenite la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în această perioadă;

Având în vedere Avizul de Oportunitate nr. 08/11.02.2009 aprobat cu H.C.L. 69/24.02.2009 și Raportul de Avizare nr. 01/PV – 06.05.2009 – favorabil;

Documentația PUZ „Zona locuinte colective, servicii, comert, birouri” – Strada Circumvalatiunii nr. 1, Timișoara, beneficiari S.C. ELECTROMETAL S.A., S.C. TIM CARDENAS S.R.L., S.C. GRUP ALTO G S.R.L. a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna iunie 2009.

Având în vedere dezbaterile publice organizată în data de 09.06.2009 în baza Ghidurilor privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism P.U.D./P.U.Z și a legislației în vigoare cu privire la amenajarea teritoriului și urbanismului, coroborat cu Dispoziția Primarului Municipiului Timișoara nr. 92/2007;

Având în vedere că **au** existat solicitări formulate în dezbaterile publice de către vecinii direct afectați, și în urma acestor discuții, proiectantul a modificat regimurile de înălțime și retragerile față de vecini,

Tinând cont de declarația d-lui Serenciuc Vasile, autenticată cu nr. 7880/01.11.2007 la BIROUL NOTARULUI PUBLIC „GREU LUMINITA”, privind acordul proprietarilor zonelor limitrofe referitor la schimbarea destinației amplasamentului industrial de pe platforma situată în Timișoara str. Circumvalatiunii nr. 1 din zona industrială într-o zonă de locuințe;

Tinând cont de sesizările cu numerele de înregistrare: RU2009-000487/09.06.2009 depusă de către dl. Serenciuc Vasile, și RU2009-000794/10.08.2009 depusă de către dl. Babau Radu Mihnea, care nu își exprimă acordul privind PUZ: „Zona locuinte colective, servicii, comert, birouri”, str. Circumvalatiunii nr. 1; Timisoara;

În conformitate cu art. 27 din ORDINUL nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, construcțiile propuse nu se găsesc în nici una din situațiile pentru care este necesar acordul vecinilor în forma notarială;

Propunem Consiliului Local al Municipiului Timișoara, analizarea documentației Plan Urbanistic Zonal: "Zona locuinte colective, servicii, comert, birouri" str. Circumvalatiunii nr. 1, Timisoara este elaborată de S.C. PILOT TEAM S.R.L., proiect nr. 2.20/2006, la cererea beneficiarilor S.C. ELECTROMETAL S.A., S.C. TIM CARDENAS S.R.L., S.C. GRUP ALTO G S.R.L.;

Zona studiată care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă de protecție a monumentelor istorice. Pentru această documentație, conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, a fost obținut **Avizul Consiliului Județean Timiș nr. 217/19.12.2009.**

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal "**Zona locuinte colective, servicii, comert, birouri**" str. Circumvalatiunii nr. 1, Timisoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului.

Terenul studiat în cadrul documentației face parte din intravilanul municipiului Timisoara si este situat in partea de centru-vest a orasului, in UTR 12 cu functiunea de zona unitati industriale – fosta întreprindere „Electrometal” (sit industrial), conform PUG Timisoara aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit cu HCL nr. 139/2007.

Terenul studiat, în suprafață totală de **31816** mp este înscris în:

- **CF nr. 404434 Timisoara** (provenită din conversia pe hârtie a C.F. nr. 9336), nr. top. 1248, 1244/1/2, 1249/2, 1251/1, 1251/2, 1251/3/9, 1251/4/7/2/1/1/1, 1244/1/3, 1245/1/1/1, 1246/1, 1247, 1251/4/7/1/1/1/1, reprezentând constructii industriale si edilitare, in suprafata de 23008 mp., cu constructii CAD: C1 Top: 1248, 1244/1/2, 1249/2, 1251/1, 1251/2, 1251/3/9, 1251/4/7/2/1/1/1, 1244/1/3, 1245/1/1/1, 1246/1, 1247, 1251/4/7/1/1/1/1: cabina, put forat, statie pompe P+1E, rezervor 300mc, casa poarta, magazie, cantar, magazie, depozit produse, magazie produse finite, laborator CTE si aprovizionare P+1E, depozit materiale electrice, atelier vopsitorie, hala productie, boiler, centrala termica si cosuri fum, atelier piese si debitare P+1E, hala separatori, sediu administrativ, ateliere Psi P+1E, birou si tipografie P+1E, post trafo 2 bucati, statie neutralizare, hala productie (BLC) si statie pompe, hala prelucrari, casa poarta si bufet, in suprafata de **23008** mp, fiind proprietatea S.C. ELECTROMETAL S.A.,
- **CF nr. 408623 Timisoara** (provenită din conversia pe hârtie a C.F. nr. 9336), nr. Top 1244/1/3; 1245/1/1/1; 1246/1; 1247; 1251/4/7/1/1/1/2, reprezentând constructii industriale si edilitare, in suprafata de **1428** mp, cu constructii CAD:C1 Top 1244/1/3; 1245/1/1/1; 1246/1; 1247; 1251/4/7/1/1/1/2 - vopsitorie, fiind proprietatea S.C. ELECTROMETAL S.A.,
- **CF nr. 412431 Timisoara** (provenit din conversia de pe hartie a CF nr. 130860), nr. top. 1251/1;1251/2;1251/3/9;1251/4/7/2/1/2, reprezentând curti constructii, in suprafata de **5070** mp, cu constructii C1 in CF 412431-C1, fiind proprietatea SC GRUP ALTO G SRL. si S.C. ELECTROMETAL S.A.,
- **CF nr. 412431 - C1 - Timisoara** (provenit din conversia de pe hartie a CF nr. 130860), nr. top. 1251/1;1251/2;1251/3/9;1251/4/7/2/1/2, reprezentând hala prelucrari compusa din: 2 hale productie, 1 grup sanitar, 2 garderobe, 1 hol scari parter iar la etaj 3 birouri si 1 terasa, fiind proprietatea SC GRUP ALTO G SRL., cu [drept de ipoteca in favoarea BRD GSG SA BUCURESTI PRIN SUC TIMIS](#)
- **CF nr. 416532 Timisoara** (provenit din conversia de pe hartie a CF nr. 130862), nr. top 1251/1;1251/2;1251/3/9;1251/4/7/2/1/3 reprezentând curti constructii, in suprafata de **424** mp, cu constructii C1 in CF 416532-C1, fiind proprietatea SC ELECTROMETAL SA SI SC GRUP ALTO G SRL
- **CF nr. 416533 Timisoara** (provenit din conversia de pe hartie a CF nr. 131536), nr. top. 1251/1;1251/2;1251/3/9;1251/4/7/2/1/1/2, reprezentând curti constructii, in suprafata de 1048 mp, cu constructii CAD: C1 top: 1251/1; 1251/2; 1251/3/9; 1251/4/7/2/1/1/2 – constructii administrative si social culturale, cladire de proiectare P+4E, in suprafata de **1048** mp fiind proprietatea SC TIM CARDENAS SRL, [drept de ipoteca in favoarea BANCA ITALO-ROMENA SP. TIMISOARA si BANCA ITALO-ROMENA SPA AG. TIMISOARA](#)
- **CF nr. 416534 Timisoara** (provenit din conversia de pe hartie a CF nr. 131536), nr.top.1244/1/3;1245/1/1/1;1246/1;1247;1251/4/7/1/1/2 reprezentând curti constructii, in suprafata de 838 mp, cu constructii CAD: C1 Top: 1244/1/3;1245/1/1/1;1246/1;1247;1251/4/7/1/1/2 – constructii administrative si social culturale, imobil P+2E, in suprafata de 838 mp, fiind proprietatea SC TIM

CARDENAS SRL drept de ipoteca in favoarea BANCA ITALO+ROMENA SP. TIMISOARA si BANCA ITALO-ROMENA SPA AG. TIMISOARA

- **CF nr. 416532** – C1 Timisoara (provenit din conversia de pe hartie a CF nr. 130862), nr. top 1251/1;1251/2;1251/3/9;1251/4/7/2/1/3 - bufet, fiind proprietatea SC GRUP ALTO G SRL, cu drept de ipoteca in favoarea BRD GSG SA BUCURESTI PRIN SUC TIMIS
- **CF nr. 416532** –C1-U1 Timisoara (provenit din conversia de pe hartie a CF nr. 130864), nr. top 1251/1;1251/2;1251/3/9;1251/4/7/2/1/3/II – 1 bufet, 2 birouri, 1 grup sanitar, cu 132/424 mp teren, fiind proprietatea SC GRUP ALTO G SRL, cu drept de ipoteca in favoarea BRD GSG SA BUCURESTI PRIN SUC TIMIS

Prin documentația de urbanism se propune reconversia fostei zone industriale, situata la N de Calea Ferata ce traverseaza orasul prin zona centrala, prin realizarea unui ansamblu cu functiuni multiple: servicii, birouri, locuire, comert, precum si asigurarea locurilor de parcare necesare acestor functiuni pe parcela beneficiarilor. Totodata, prin realizarea acestei investitii se propune realizarea unei strazi cu legatura in Calea Circumvalatiunii, precum si deschiderea unor strazi, in prezent fundaturi datorate incintei existente. De asemenea, propunerile din documentatie au tinut cont si s-au corelat cu Studiul „VISION Timisoara 2030” aprobat prin HCL nr. 484/2007, prin amenajarea unei artere de circulatie, auto si pietonala, adiacenta caii ferate cu care se se invecineaza zona studiata, precum si cu documentatia de urbanism PUZ: **Construire complex multifunctional, centru comercial, locuinte, accese, parcaje** str. Circumvalatiunii nr. 4, Timisoara, aprobata cu HCL nr. 130/30.03.2010.

Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse **exclusiv** pe parcela deținută de beneficiari, în conformitate cu Anexa 2 din R.L.U. aferenta P.U.G., aprobat prin HCL nr. 157/05.08.2002 și prelungit cu HCL nr. 139/2007.

Accesele auto si pietonale necesare funcțiunii propuse se vor realiza în conformitate cu conditiile din Avizului Comisiei de Circulație nr. TH2008-004570/12.06.2008.

Indicii de constructibilitate sunt stabiliti pentru cele doua zone, astfel:

Zona mixta – predominant rezidentiala (locuinte colective, servicii, comert):

POT max. = 40%

CUT max. = 3

Hcornisa = 50 m pentru regim de inaltime: 3S+P+15E+2Er

Hcornisa = 42 m pentru regim de inaltime: 2S+P+12E+Er

Hcornisa = 30 m pentru regim de inaltime: 2S+P+8E+Er

Hcornisa = 25 m pentru regim de inaltime: S+P+7E+Er

Hcornisa = 21 m pentru regim de inaltime: S+P+5E+Er

Hcornisa = 14 m pentru regim de inaltime: S+P+3E+Er

Hcornisa = 12 m pentru regim de inaltime: S+P+2E+Er

Zona de locuire cu maxim 3 niveluri:

POT max = 35%

CUT max = 1,05

Hcornisa = 7,50m pentru regim de inaltime S/D+P+1E

Se vor asigura spații verzi in procent de min 28% conform Avizului Agenției Regionale pentru Protecția Mediului nr. 3850 din 20.07.2009.

Autorizația de Construire se va putea emite doar după ce suprafețele de teren afectate de dezvoltarea tramei stradale propusă prin documentație vor fi trecute în domeniu public.

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 "**Zona locuinte colective, servicii, comert, birouri** " str. Circumvalatiunii nr. 1, Timisoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea o valabilitate de 5 ani, perioadă în care trebuie demarate investițiile prevăzute în documentație.

Având în vedere Referatul de specialitate al Direcției Urbanism, lăsăm la aprecierea Consiliului Local Timișoara oportunitatea realizării acestui obiectiv.

ARHITECT SEF,
Arh. Ciprian Silviu CADARIU

SEF BIROU,
Arh. Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER,
Ing. StelutaURSU

AVIZAT JURIDIC,