

REFERAT

privind avizarea Planului Urbanistic Zonal "**Construire complex multifunctional, centru comercial, locuinte, accese, parcaje**" str. Circumvalatiunii nr. 4, 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. U92009-001486/14.04.2009, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "**Construire complex multifunctional, centru comercial, locuinte, accese, parcaje**" str. Circumvalatiunii nr. 4, Timisoara, cu completările ulterioare, ultima din 03.03.2010;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 982/02.03.2009 prelungit pana la data de 01.03.2010, precum și modificările survenite la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, în această perioadă;

Având în vedere prevederile Avizului de Oportunitate nr. 03/09.12.2008 aprobat cu H.C.L. 560/16.12.2008 si Raportul de Avizare nr. 01/PV – 12.08.2009, cu conditii,

Documentația PUZ „Ansamblu cldiri de birouri, comerciale, rezidentiale” – strada Circumvalatiunii nr. 4, Timișoara, beneficiar S.C. PROPERTY SPV 2 S.A. a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna iunie 2009.

Având în vedere dezbateră publică organizată în data de 03.09.2009 în baza Ghidurilor privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al documentatiilor 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 **nu au** existat solicitări formulate în dezbateră publică de către vecinii direct afectați;

Documentația Plan Urbanistic Zonal "**Construire complex multifunctional, centru comercial, locuinte, accese, parcaje**" str. Circumvalatiunii nr. 4, Timisoara este elaborată de S.C. TECTONICS HOUSE S.R.L., proiect nr. 29/2008, la cererea beneficiarului S.C. PROPERTY SPV 2 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

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal "**Construire complex multifunctional, centru comercial, locuinte, accese, parcaje**" str. Circumvalatiunii nr. 4, 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, conform PUG Timisoara aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit cu HCL nr. 139/2007 in UTR 13, zona pentru care a fost intuita „*interdictie temporara de construire pana la aprobare PUZ/ schimbare de functiune*”.

Terenul studiat, în suprafață totală de **55.562** mp este înscris în:

- **CF nr. 403630** (provenită din conversia pe hârtie a C.F. nr. 135146), nr. Top 1243/1/9/1/1/1/2; 1243/2/2/1/1/3/2 reprezentând curți construcții, in suprafata de **22.773** mp, fiind proprietatea S.C. PROPERTY SPV 2 S.R.L.

- **CF nr. 403607** (provenită din conversia pe hârtie a C.F. nr. 97509), nr. Top 1243/1/9/1/1/1/2; 1243/2/2/1/1/1, cu constructii: CAD: C1 Top:1243/1/9/1/1/1/2, 1243/2/2/1/1/1- C1 – grup poarta, CAD C2: Top:1243/1/9/1/1/1/2, 1243/2/2/1/1/1- C2 – auto service, CAD: C3 Top: 1243/1/9/1/1/1/2, 1243/2/2/1/1/1 – C3 – statie trafo, CAD: C4 Top: 1243/1/9/1/1/1/2, 1243/2/2/1/1/1 – C4 – post trafo, CAD: C5 Top: 1243/1/9/1/1/1/2, 1243/2/2/1/1/1 – C5 – depozit produse finite si administratie, CAD: C5 Top: 1243/1/9/1/1/1/2, 1243/2/2/1/1/1 – C6 – hala tratamente termice, CAD: C7 Top: 1243/1/9/1/1/1/2, 1243/2/2/1/1/1 – C7 – hala tratamente termice, CAD: C8 Top: 1243/1/9/1/1/1/2, 1243/2/2/1/1/1 – C8 – hala spalare, CAD: C9 Top: 1243/1/9/1/1/1/2, 1243/2/2/1/1/1 – C9 – magazie metalica CAD: C10 Top: 1243/1/9/1/1/1/2, 1243/2/2/1/1/1 – C10 – sopron magazie metalica, CAD: C11 Top: 1243/1/9/1/1/1/2, 1243/2/2/1/1/1 – C11 – pod rulant, depozit motostivuitoare, reprezentând curti constructii, in suprafata de **16.620** mp, fiind proprietatea S.C. PROPERTY SPV 2 S.R.L., drept de ipoteca in favoarea ALPHA BANK ROMANIA S.A. BUCURESTI, Sucursala DOROBANTI
- **C.F. 403649** (provenita din conversia de pe hartie a C.F. 135145), nr. Top 1243/1/9/1/1/1/2: 1243/2/2/1/1/2, in suprafata de **7.092** mp, cu constructii: CAD:C1 Top: 1243/1/9/1/1/1/2: 1243/2/2/1/1/2 – atelier auto-service, hala RK BENE, pod rulant (macara si depozit), fiind proprietatea S.C. PROPERTY SPV 2 S.R.L., drept de ipoteca in favoarea ALPHA BANK ROMANIA S.A. BUCURESTI, Sucursala DOROBANTI
- **C.F. 403612** (provenita din conversia de pe hartie a C.F. 135147),nr. Top: 1243/1/9/1/1/1/2; 1243/2/2/1/1/4, in suprafata de **9.077** mp, cu constructii: CAD: C1 Top 1243/1/9/1/1/1/2; 1243/2/2/1/1/4 – cladire administrativa, depozit carburanti, depozit vopsele, magazie si depozit neferoase, 4 magazine metalice, pod rulant (depozit laminate), fiind proprietatea S.C. PROPERTY SPV 2 S.R.L., drept de ipoteca in favoarea ALPHA BANK ROMANIA S.A. BUCURESTI, Sucursala DOROBANTI.

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 complex multifunctional ce urmeaza sa adapostea functiuni de servicii, birouri, locuire, comert, precum si asigurarea locurilor de parcare necesare acestor functiuni pe parcela beneficiarilor. Totodata, prin realizarea acestei investitii se propune realizarea unui acces auto din Bd. Republicii, acces ce se va realiza pe cheltuiuala investitorilor. 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 caili ferate cu care se se invecineaza zona studiata.

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. Accesul auto si pietonal necesar funcțiunii propuse se va realiza in conformitate cu conditiile din Avizului Comisiei de Circulație nr. TH2009-000559/05.02.20090.

Indicii de constructibilitate propuși prin documentație sunt:

Pentru zona de spații comerciale, birouri, dotări și servicii:

POT max. = 60%

CUT max. = 3,5

Regim de înălțime = S+D+P+14E pentru imobilul cu front la Calea Circumvaltiunii, avand functiunea mixta (servicii, birouri, locuire)

Regim de înălțime = S+D+P+M+13E pentru imobilele amplasate adiacent cu calea ferata, avand functiunea de locuire

Regim de înălțime = S+D+P+M+1E pentru pentru cladirile avand functiunea de comert

Se vor asigura spații verzi min 25% conform Avizului Agenției Regionale pentru Protecția Mediului nr. 3382 din 29.06.2009.

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 "**Construire complex multifuncțional, centru comercial, locuinte, accese, parcaje**" str. Circumvalatunii nr. 4, 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.

DIRECTOR DIRECȚIA URBANISM,
Arh. Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER,
Arh. Loredana PĂLĂLĂU

CONSILIER,
Ing. Steluta URSU

AVIZAT JURIDIC,