

## REFERAT

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "**Construcții pentru servicii – Hotel Novotel și Etap**", B-dul. General Ion Dragalina nr. 20, Timișoara

### 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. U22008-002841/29.04.2008 cu completările ulterioare conform fiselor anexa, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "**Construcții pentru servicii – Hotel Novotel și Etap**", B-dul. General Ion Dragalina nr. 20, Timișoara;

Vazand Avizul C.T.A.T.U. nr. 02/PV-12.05.2008 – **cu conditii** si Avizul C.T.A.T.U. nr. 02/PV – 08.04.2009 - **favorabil**;

Având în vedere Avizul nr. 48/18.03.2009 al Consiliului Județean Timiș, Avizul Comisiei de Monumente nr. 1337/23.06.2008, precum și Avizul Agenției pentru Protecția Mediului nr. 6323 din 13.11.2008;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 3481/23.05.2008;

Pentru documentația de urbanism în faza PUZ, faza premergătoare investiției, s-au organizat două dezbateri publice iar conform noilor reglementări nu este necesar acordul vecinilor.

Având în vedere că au existat **OBIECTIUNI** atât la **Dezbaterea publică din data de 17 iulie 2008** cât și la **Dezbaterea publică din 9.04.2009**, conform Proceselor Verbale anexate, dezbateri organizate conform cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și coroborat cu Dispoziția Primarului Municipiului Timișoara nr. 92/200;

Având în vedere sesizarea Inspectoratului de Stat în Construcții înregistrată cu nr. SC2008-026006 din data de 14.11.2008, sesizarea Agenției Regionale pentru Protecția Mediului nr. 5408 din data de 06.10.2008 și a numeroaselor reclamații venite din partea vecinilor din zona și anume: reclamația înregistrată cu nr. R32008-000631 din 17.09.2008 semnată de către 14 locuitori de pe strada Tudor Vladimirescu nr.23, de către 11 locuitori de pe strada Tudor Vladimirescu nr.24, de către 21 locuitori de pe strada Tudor Vladimirescu nr.22 și de către 9 locuitori de pe strada Ion Ghica nr. 13 A, reclamația înregistrată cu nr. R22008-000700 din 25.09.2008, semnată de 14 locuitori de pe b-dul General Dragalina, str. Tudor Vladimirescu și str. Ion Ghica, sesizări privind în special modul de integrare și înălțimea maximă în raport cu vecinătățile;

Propunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea documentației Plan Urbanistic Zonal "**Construcții pentru servicii – Hotel Novotel și Etap**", B-dul. General Ion Dragalina nr. 20, Timișoara;

Documentația este inițiată de proprietarul terenului S.C. REAL ESTATE HOTEL COMPANY S.R.L. și a fost elaborată de S.C. STUDIO 3D S.R.L., proiect nr. 08/2008.

Terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal "**Construcții pentru servicii – Hotel Novotel și Etap**", B-dul. General Ion Dragalina nr. 20, Timișoara, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în zona de vest a orașului și este adiacent la B-dul. General Ion Dragalina, artera care face parte din trama majoră a orașului.

Conform P.U.G. Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit cu HCL nr. 139/2007, cvartalul în care se găsește terenul este încadrat în UTR 49 - cu funcțiunea de zonă rezidențială în regim de înălțime de P – P+2E.

Zona studiată, care face obiectul acestei documentații, face parte din situl urban *Vechiul Cartier Iosefin la poz 63 cod TM-II-s-B-06098* in Lista Monumentelor Istorice din 2004, fiind supusa reglementarilor prevazute in Legea nr. 422/2001 privind monumentele istorice.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal "**Construcții pentru servicii – Hotel Novotel și Etap**", B-dul. General Ion Dragalina nr. 20, Timișoara, nu se incalca prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului.

Terenul studiat, in suprafata totala de 4.274 mp este înscris în C.F. nr. 409033 (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 125699), nr. cadastral 17120, nr. cadastral 17134, nr. cadastral 17133 si nr. cadastral 17122/2/2, fiind proprietatea firmei SC Real Estate Hotel Company SRL, cumparare cu nr. 61747/2006.

In realitate, conform extrasului de CF, pe teren se gasesc spatii de productie si depozitare, fapt pentru care Directia de Urbanism recomanda schimbarea functiunii, cu conditia respectarii avizelor emise si a revenirii cu un proiect tip, la faza Autorizatie de Construire, integrat in situl istoric.

Accesul la parcela se face din B-dul. General Ion Dragalina. Drumurile si platformele de incinta vor fi proiectate conform normativelor in vigoare, gabaritate astfel incat sa asigure accesul autovehiculelor pe perimetrul terenului.

Sunt prevăzute bransamente la rețelele edilitare existente în zonă, pentru a deservi obiectivele propuse.

Accesul la parcelă și deservirea rutieră se va face in conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație TH2009-003196/02.04.2009.

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. aferent P.U.G.

**Indicii propuși prin prezenta documentație sunt:**

POT maxim = 40%

CUT maxim = 3

Regim maxim de înălțime – se vor respecta prevederile din Avizul CJT nr. 48/2009, avizul CTATU si anume „cladirea propusa in completarea frontului stradal va prelua inaltimea la cornisa a constructiei de referinta”

Spații verzi – conform Avizului Agentiei pentru Protectia Mediului nr. 6323 din 13.11.2008;

Se vor respecta condițiile impuse de avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice.

Documentația de urbanism este însoțită de toate avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al M.L.P.A.T. ( M.T.C.T.) si reglementata tehnic conform Metodologiei de elaborare și conținutul cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.) aprobat prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

Planul Urbanistic Zonal "**Construcții pentru servicii – Hotel Novotel și Etap**", B-dul. General Ion Dragalina nr. 20, Timișoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea o valabilitate de 10 ani.

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

**DIRECTOR,**

Arh. Sef Emilian Sorin CIURARIU

**CONSILIER**

Ing. Gabriela Ghilezan

**CONSILIER,**

Ing. Liliana IOVAN

**AVIZAT JURIDIC,**