



ROMÂNIA

JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECTIA URBANISM

BIROUL AVIZARE CONFORMITATI PUG/PUD/PUZ

Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408341
e-mail: institutiaarhitectului@primariatm.ro,
internet: www.primariatm.ro

**SE APROBA,
PRIMAR
NICOLAE ROBU**

Nr. UR2015-015598/03.11.2015

REFERAT

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal **“COMPLEX PARK PLAZA”**, Calea Aradului nr. 1, Timișoara

Către Comisiile Consiliului Local al Municipiului Timișoara

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2015-015598/30.10.2015, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal **“COMPLEX PARK PLAZA”**, Calea Aradului nr. 1, Timișoara;

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara și „Conceptul general de dezvoltare urbana (MASTERPLAN) promovată de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;

Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 09/28.11.2013, Avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului de Urbanism nr. 24/10.09.2015;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 4217 din 17.12.2013 prelungit pana la data de 16.12.2015, ale Adresei Agentiei pentru Protectia Mediului cu nr. 31 din 03.06.2015, precum si ale Avizului Consiliului Judetean nr. 44/12.10.2015;**

Documentația PUZ “COMPLEX PARK PLAZA”, Calea Aradului nr. 1, Timișoara, beneficiar S.C. PARK PLAZA S.R.L., proiectant S.C. MELVIN S.R.L., a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna februarie 2014, 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. 138/2012, etapa finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în data de 07.04.2014, a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2014-002197/07.04.2014;

Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 138/2012 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, documentația “COMPLEX PARK PLAZA”, Calea Aradului nr. 1, Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 63 din HCL nr. 140/2011, modif prin HCL nr. 138/2012), 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;

Planul Urbanistic Zonal **“COMPLEX PARK PLAZA”**, Calea Aradului nr. 1, Timișoara, este elaborat de proiectantul S.C. MELVIN S.R.L., proiect nr. U285/2013, la cererea beneficiarului S.C. PARK PLAZA S.R.L.

Terenul reglementat este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de centru-nord a orașului, la limita cu strada Pictor Ion Zaicu și Calea Aradului, în UTR nr. 13.

Conform P.U.G. Timișoara aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 107/2014, terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal **“COMPLEX PARK PLAZA”**, Calea Aradului nr. 1, Timișoara, se afla într-o zonă industrială, parțial afectat de zonă de protecție CFR.

Zona studiată care face obiectul acestei documentații nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal **“COMPLEX PARK PLAZA”**, Calea Aradului nr. 1, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.



Terenul studiat alcătuit din 2 parcele în suprafață totală de **21.495 mp**, este înscris în:
- **CF 425177, nr. Top 1693/2, 1699/2, 1700/1/1, 1701/1, 1702/1/1/a/1 - 1693/2, 1699/2, 1700/1/1, 1701/1, 1702/1/1/a/2-1693/2, 1699/2, 1700/1/1, 1701/1, 1702/1/1/b** în suprafață de **7.456 mp**, și **CF 425170, nr. Top 1693/2, 1699/2, 1700/1/1, 1701/1, 1702/1/1/d/1** în suprafață de **14.039 mp**, categoria de folosință – curți, construcții, - proprietar SC PARK PLAZA SRL, având interdicție de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire în favoarea lui ELROSE FINANCE INTERNATIONAL BV, pentru care s-a obținut acordul cu nr. 06/28.10.2014 dat de către ELROSE FINANCE INTERNATIONAL BV cu privire la elaborarea/intocmirea Planului Urbanistic Zonal pentru proiectul PARK PLAZA.

S-au notat următoarele *inscrieri privitoare la sarcini*:

- servitute de trecere în favoarea parcelelor din CF 425171, CF 425174 și CF 425176, pe culoarul cu lățimea de 2 m în suprafață de 106 mp asupra parcelei din CF 425177;

- servitute de trecere cu piciorul și auto în favoarea parcelelor din CF 425171, CF 425174 și CF 425176 pe o suprafață de 136 mp, cu o lățime de 3 m în perimetrul notat cu punctele 47 - 54 - 26 - 38 - 47 din parcela evidențiată în CF 425170.

- servitute pentru utilități subterane (canalizare, alimentare cu apă, electricitate, gaze naturale, telefonie, comunicare date fibra optică) în favoarea parcelei din CF 425171 pe o suprafață de 91 mp cu o lățime de 2 m, în perimetrul notat cu punctele 47 - B - A - 38 - 47 în interiorul suprafeței de 136 mp asupra căreia a fost instituită servitutea de sub C1, suprafața din urma aparținând la parcela evidențiată în CF 425170.

Terenurile afectate de servituti se suprapun cu propunerea de deschidere a drumului care face legătura între Strada Pictor Ion Zaicu și Calea Circumvalațiunii. În acest sens, beneficiarul documentației PUZ „COMPLEX PARK PLAZA”, Calea Aradului nr. 1, Timișoara, S.C. PARK PLAZA S.R.L., a depus declarația cu nr. 14/03.11.2015, prin care se angajează să transmită fără plată, în favoarea Municipiului Timișoara, dreptul de proprietate asupra porțiunii de teren identificată în documentația PUZ ca U.T.R. 3, porțiune de teren ce se suprapune peste fascia de teren afectată de servitutiile constituite în favoarea imobilelor înscrise în C.F. 425171, 425174 și 425176, în vederea utilizării și folosirii ca drum public.

Terenul studiat este ocupat în prezent de construcții având destinația de activități productive: hale producție, magazine, birouri, construcții edilitare, post transformare și instalații. Construcțiile existente pe teren vor fi propuse spre desființare în baza unei autorizații de demolare ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal „COMPLEX PARK PLAZA”, Calea Aradului nr. 1, Timișoara.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „COMPLEX PARK PLAZA”, Calea Aradului nr. 1, Timișoara, se propune realizarea pe teren a unui complex imobiliar compus din construcții pentru birouri, spații de cazare (hotel de 4-5 stele), sală conferințe de circa 500 de locuri, spații comerciale, servicii, locuințe colective și de serviciu, cât și spații publice sub formă de pietete și spații verzi amenajate.

Accesele auto și pietonale la ansamblul propus, se vor realiza conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2014-004453/16.10.2014, cu respectarea condiției impuse prin acesta, și anume ca la faza de A.C, se va solicita Comisiei de Circulație un nou aviz.

Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse **exclusiv** pe parcelele deținute de beneficiari, în conformitate cu Anexa 2 din R.L.U. aferentă P.U.G., aprobat prin HCL nr. 157/05.08.2002 și prelungit cu HCL nr. 139/2007 respectiv HCL 105/2012.

**Indicii propuși prin documentație sunt:****UTR 1 :**

POT max = 30% si CUT max = 3.5

Hmax = 50 m pentru regim de inaltime S+P+10E+Etehnic;

Hmax = 72 m pentru regim de inaltime 2S+P+17E+Etehnic

UTR 2:

POT max = 30% si CUT max = 3.0;

Hmax = 45 m pentru regim de inaltime S+P+9E+Etehnic;

UTR 3:

Teren propus pentru drum public (PT – 16m);

Spații verzi si plantate - min 16.08 % conform adresei Agentiei pentru Protectia Mediului Timis nr. 31 din 03.06.2015;

La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

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 „COMPLEX PARK PLAZA”, Calea Aradului nr. 1, Timișoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara si va avea perioada de valabilitate pana la aprobarea noului Plan Urbanistic General, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Analizarea si aprobarea Planului Urbanistic Zonal „COMPLEX PARK PLAZA”, Calea Aradului nr. 1, Timișoara, este elaborat de proiectantul S.C. MELVIN S.R.L., proiect nr. U285/2013, la cererea **beneficiarului S.C. PARK PLAZA S.R.L.**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire:

UTR 1 :

POT max = 30% si CUT max = 3.5

Hmax = 50 m pentru regim de inaltime S+P+10E+Etehnic;

Hmax = 72 m pentru regim de inaltime 2S+P+17E+Etehnic

UTR 2:

POT max = 30% si CUT max = 3.0;

Hmax = 45 m pentru regim de inaltime S+P+9E+Etehnic;

UTR 3:

Teren propus pentru drum public (PT – 16m);

Spații verzi si plantate - min 16.08 % conform adresei Agentiei pentru Protectia Mediului Timis nr. 31 din 03.06.2015;

Realizarea locurilor de parcare exclusiv pe parcela deținută de beneficiari, acces auto conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2014-004453/16.10.2014, cu respectarea conditiei impuse prin acesta;

3. Planul Urbanistic Zonal „COMPLEX PARK PLAZA”, Calea Aradului nr. 1, Timișoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara si va avea perioada de valabilitate pana la aprobarea noului Plan Urbanistic General, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

4. Terenul studiat alcătuit din 2 parcele în suprafață totală de **21.495 mp**, este inscris in:

- **CF 425177, nr. Top 1693/2, 1699/2, 1700/1/1, 1701/1, 1702/1/1/a/1 - 1693/2, 1699/2, 1700/1/1, 1701/1, 1702/1/1/a/2-1693/2, 1699/2, 1700/1/1, 1701/1, 1702/1/1/b** în suprafață de **7.456**



mp, si **CF 425170, nr. Top 1693/2,1699/2,1700/1/1,1701/1,1702/1/1/d/1** în suprafață de **14.039 mp**, categoria de folosinta – **curti, constructii**, - proprietar **SC PARK PLAZA SRL**, avand interdicție de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire în favoarea lui **ELROSE FINANCE INTERNATIONAL BV**, pentru care s-a obtinut acordul cu nr. 06/28.10.2014 dat de catre **ELROSE FINANCE INTERNATIONAL BV** cu privire la elaborarea/intocmirea Planului Urbanistic Zonal pentru proiectul **PARK PLAZA**.

S-au notat urmatoarele *inscrieri privitoare la sarcini*:

- servitute de trecere în favoarea parcelelor din CF 425171, CF 425174 si CF 425176, pe culoarul cu lățimea de 2 m în suprafață de 106 mp asupra parcelei din CF 425177;

- servitute de trecere cu piciorul si auto în favoarea parcelelor din CF 425171, CF 425174 si CF 425176 pe o suprafata de 136 mp, cu o lățime de 3 m în perimetrul notat cu punctele 47 - 54 - 26 - 38 - 47 din parcela evidentiata în CF 425170.

- servitute pentru utilități subterane (canalizare, alimentare cu apa, electricitate, gaze naturale, telefonie, comunicare date fibra optica) în favoarea parcelei din CF 425171 pe o suprafata de 91 mp cu o latime de 2 m, în perimetrul notat cu punctele 47 - B - A - 38 - 47 în interiorul suprafetei de 136 mp asupra căreia a fost instituită servitutea de sub C1, suprafata din urma apartenentă la parcela evidentiata în CF 425170.

5. Terenurile afectate de servituti se suprapun cu propunerea de deschidere a drumului care face legatura între Strada Pictor Ion Zaicu si Calea Circumvalatiunii. In acest sens, beneficiarul documentatiei PUZ „COMPLEX PARK PLAZA”, Calea Aradului nr. 1, Timișoara, S.C. PARK PLAZA S.R.L., a depus declaratia cu nr. 14/03.11.2015, prin care se angajeaza sa transmita fara plata, in favoarea Municipiului Timisoara, dreptul de proprietate asupra portiunii de teren afectata de aceste servituti constituite in favoarea imobilelor inscrise in C.F. 425171, 425174 si 425176, in vederea utilizarii si folosirii ca drum public.

6. La documentatia Plan Urbanistic Zonal „COMPLEX PARK PLAZA”, Calea Aradului nr. 1, Timișoara a fost depus, in vederea realizarii PUZ, acordul cu nr. 06/28.10.2014 dat de catre **ELROSE FINANCE INTERNATIONAL BV** cu privire la elaborarea/intocmirea Planului Urbanistic Zonal pentru proiectul **PARK PLAZA**.

7. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal „COMPLEX PARK PLAZA”, Calea Aradului nr. 1, Timișoara, și a Regulamentului Local de Urbanism;

8. Autorizatia de Construire se va putea elibera **doar dupa ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public**.

Pt. SECRETAR
Simona DRĂGOI

ARHITECT ȘEF
Ciprian Silviu CĂDARIU

CONSILIER
Steluta URSU

ȘEF BIROU CONSULTANȚĂ
JURIDICĂ,
Daniel VĂCĂRESCU