

REFERAT

pentru aprobarea **Planului Urbanistic Zonal – Complex multifuncțional**
“Timișoara Plaza-Shopping and Entertainment Center”, Calea Dorobanților nr.
46-52, 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 documentația înregistrată cu nr. U2-002870/30.04.2008 prin care se solicită avizarea din punct de vedere urbanistic a Planului Urbanistic Zonal – Complex multifuncțional “Timișoara Plaza-Shopping and Entertainment Center”, Calea Dorobanților nr. 46-52 Timișoara, proiectantul inițial fiind S.C. VILA PROFILE S.R.L., și, în urma schimbării proiectantului inițial cu S.C. ATELIERELE ARHITECH S.R.L., s-a revenit cu următoarele completări, înregistrate cu nr. U22008-005516/29.08.2008, U92008-6062/11.09.2008, U9-000080/15.01.2009, U9-000346/02.02.2009;

Având în vedere cerințele **Certificatului de Urbanism nr. 5491 din 29.08.2007 prelungit până la data de 28.08.2009.**

Având în vedere Raportul de Avizare nr. 11/PV – 14.10.2008 cu condiții și **Raportul de Avizare nr. 01/PV – 11.02.2009 FAVORABIL** al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism;

Având în vedere faptul că documentația a fost introdusă în dezbateră publică din data de 02 octombrie 2008, și nu au existat intervenții sau obiecțiuni, după cum reiese din procesul verbal întocmit în urma dezbaterii publice;

Propunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea și avizarea din punct de vedere urbanistic a documentației Plan Urbanistic Zonal – Complex multifuncțional “Timișoara Plaza-Shopping and Entertainment Center”, Calea Dorobanților nr. 46-52, Timișoara.

Documentația este inițiată de beneficiarul terenului **SC ELITE PLAZA S.R.L. București** și elaborată de **S.C. „ATELIERELE ARHITECH” S.R.L.**, proiect nr. 74/PLZ/08.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal - Complex multifuncțional “Timișoara Plaza-Shopping and Entertainment Center”, Calea Dorobanților nr. 46-52, Timișoara nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului.

Terenul studiat este situat în zona de nord - est a orașului, în teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara (intravilan) la principala ieșire din oraș înspre aeroportul internațional pe Calea Lugojului, fiind mărginit la nord - vest de Calea Dorobanților, la nord – teren proprietate privată, cu funcțiunea de comerț și servicii, nord-est – Str. Palmierilor, sud-est – Str. Mătăsarilor. Conform P.U.G. Timișoara terenul este încadrat în U.T.R. 33 având funcțiunea de unități industriale (fosta fabrică de pantofi „Filty”).

Zona studiată care face obiectul acestei documentații nu se află în zonă de monumente sau de protecție a monumentelor, astfel încât nu necesită aviz de la Comisia de Monumente, iar de la Consiliului Județean Timiș s-a obținut Avizul nr. 1/26.01.2009.

Terenul studiat, în suprafață totală de 31.861 mp este înscris în **C.F. nr. 121382**, nr. cadastral 4496/2, 4431/2, 3826/3, 4497, 4498/1, 4496/1/3, 4496/1/1, 4496/1/2, 4499, 4500, 4501/1, 4495/1/1, 4495/2/1, 4495/3/1, 4495/4, 4495/5, 4495/6, 4495/7, 4495/8/1, 4495/9, 4495/10/1, 4495/11/1/I, **C.F. nr. 121383**, nr. cadastral 4496/2, 4431/2, 3826/3, 4497, 4498/1, 4496/1/3, 4496/1/1, 4496/1/2, 4499, 4500, 4501/1, 4495/1/1, 4495/2/1, 4495/3/1, 4495/4, 4495/5, 4495/6, 4495/7, 4495/8/1, 4495/9, 4495/10/1, 4495/11/1/II, **C.F. nr. 121384**, nr.

cadastral 4496/2, 4431/2, 3826/3, 4497, 4498/1, 4496/1/3, 4496/1/1, 4496/1/2, 4499, 4500, 4501/1, 4495/1/1, 4495/2/1, 4495/3/1, 4495/4, 4495/5, 4495/6, 4495/7, 4495/8/1, 4495/9, 4495/10/1, 4495/11/1/III; **C.F. nr. 121385**, nr. cadastral 4496/2, 4431/2, 3826/3, 4497, 4498/1, 4496/1/3, 4496/1/1, 4496/1/2, 4499, 4500, 4501/1, 4495/1/1, 4495/2/1, 4495/3/1, 4495/4, 4495/5, 4495/6, 4495/7, 4495/8/1, 4495/9, 4495/10/1, 4495/11/1/IV; **C.F. nr. 121386**, nr. cadastral 4496/2, 4431/2, 3826/3, 4497, 4498/1, 4496/1/3, 4496/1/1, 4496/1/2, 4499, 4500, 4501/1, 4495/1/1, 4495/2/1, 4495/3/1, 4495/4, 4495/5, 4495/6, 4495/7, 4495/8/1, 4495/9, 4495/10/1, 4495/11/1/V și **C.F. nr. 121387**, nr. cadastral 4496/2, 4431/2, 3826/3, 4497, 4498/1, 4496/1/3, 4496/1/1, 4496/1/2, 4499, 4500, 4501/1, 4495/1/1, 4495/2/1, 4495/3/1, 4495/4, 4495/5, 4495/6, 4495/7, 4495/8/1, 4495/9, 4495/10/1, 4495/11/1/VI, fiind proprietatea firmei SC ELITE PLAZA SRL.

Obiectul prezentei documentații este reconversia unui fost sit industrial și realizarea unei zone pentru comerț prin amplasarea unui complex multifuncțional, care va cuprinde magazine, supermarket, zonă entertainment, încăperi tehnice, parcaj.

Având în vedere faptul că un astfel de obiectiv generează un trafic semnificativ de vehicule, s-a elaborat un studiu de circulație, prin care au fost prevăzute a se realiza două sensuri giratorii, unul la intersecția Căii Dorobanților cu Bd. Simion Bărnuțiu și unul la intersecția str. Mătăsariilor cu str. Palmierilor. De asemenea, s-a prevăzut un număr de 1307 locuri de parcare

Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare **exclusiv** pe parcelele deținute de beneficiari, conform avizului Comisiei de Circulație nr. TH2008-007814/27.11.2008 și 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 139/2007.

Indicii de construibilitate existenți / propuși prin documentație sunt:

POT existent 0%

POT propus = 80%

CUT max = 0

CUT suprateran propus = 3

CUT max = 3,9

Hmax pentru volumul construit, conform Avizului Consiliului Județean Timiș nr. 1/26.01.2009, respectiv:

- CORP PRINCIPAL: regim de înălțime S+P+3E, $H_{\max. \text{ cornișă}} = 23,00\text{m}$;
- CORP CINEMA: S+P+3E, $H_{\max. \text{ cornișă}} = 30,00\text{m}$;
- CORP PARCARE: regim de înălțime S+P+5E, $H_{\max. \text{ cornișă}} = 18,80\text{m}$

Spații verzi, conform Adresei Agenției Regionale pentru protecția mediu Timișoara nr. 6995/15.12.2008, minim 10% din suprafața terenului.

La realizarea construcțiilor se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice.

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 multifuncțional “Timișoara Plaza-Shopping and Entertainment Center”, Calea Dorobanților nr. 46-52, Timișoara se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea o valabilitate de 10 ani.

DIRECTOR,

Arh. Sef. Emilian Sorin CIURARIU

pentru ȘEF BIROU,
Arh. Loredana PĂLĂLĂU

CONSILIER
Ing. Sorina POPA

AVIZAT JURIDIC,