



UR2019-001307/15.02.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construcții industriale nepoluante, depozitare, producție, servicii, birouri, comerț (ET-zonă activități economice cu caracter terțiar)”, Calea Buziașului, CF nr. 442194, 444291, 444292, Timisoara;

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2019-001307/15.02.2019 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construcții industriale nepoluante, depozitare, producție, servicii, birouri, comerț (ET-zonă activități economice cu caracter terțiar)”, Calea Buziașului, CF nr. 442194, 444291, 444292, Timisoara, prin care se propune reglementarea modului de realizare a unei zone de activități economice cu funcțiunea de industrie nepoluantă, depozitare, producție, servicii, birouri, și comerț.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2019-001307/31.01.2019, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construcții industriale nepoluante, depozitare, producție, servicii, birouri, comerț (ET-zonă activități economice cu caracter terțiar)”, Calea Buziașului, CF nr. 442194, 444291, 444292, Timisoara;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 26/14.07.2017, Avizul Arhitectului Șef nr. 45/10.12.2018;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2254/23.05.2017 prelungit până la data de 22.05.2019, Avizul Consiliului Județean Timiș – Arhitect Șef nr. 66/19.11.2018, Avizul Direcției pentru Cultură Timiș nr. 3064/04.09.2017, precum și Decizia de încadrare nr. 4/17.01.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș prin care anunță ca planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu;

Documentația PUZ „Construcții industriale nepoluante, depozitare, producție, servicii, birouri, comerț (ET-zonă activități economice cu caracter terțiar)”, Calea Buziașului, CF nr. 442194, 444291, 444292, Timisoara, beneficiari SC MULTICO SRL, SC GELCO PROD SRL, proiectant Birou Individual De Arhitectura - DUMITRELE ELENA EMILIA, specialist cu drept de semnătură R.U.R. DUMITRELE ELENA EMILIA, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 18.09.2017, 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. 63/2017, perioadă în care nu s-a înregistrat nicio sesizare cu privire la aceasta documentație.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2017 – 014310/23.10.2017.

Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 183/2017 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, documentația PUZ „Construcții industriale nepoluante, depozitare, producție, servicii, birouri, comerț (ET-zonă activități economice cu caracter terțiar)”, Calea Buziașului, CF nr. 442194, 444291, 444292, Timisoara se încadrează în



Etapa 3 - etapa aprobării PUZ si RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 63 din HCL nr. 140/2011, modif. prin HCL nr. 183/2017), 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 „Construcții industriale nepoluante, depozitare, producție, servicii, birouri, comerț (ET-zonă activități economice cu caracter terțiar)”, Calea Buziașului, CF nr. 442194, 444291, 444292, Timisoara, este elaborat de proiectantul Birou Individual De Arhitectura - DUMITRELE ELENA EMILIA, proiect nr. 21/2015, beneficiari SC MULTICO SRL si SC GELCO PROD SRL.

Terenul reglementat în cadrul documentației PUZ „**Construcții industriale nepoluante, depozitare, producție, servicii, birouri, comerț (ET-zonă activități economice cu caracter terțiar)”, Calea Buziașului, CF nr. 442194, 444291, 444292, Timisoara** în suprafață totală 16.525 mp este amplasat în partea de sud-est a orașului, în UTR 72, la nord de Calea Buziașului (DJ592) - teren intravilan, categoria de folosință curți- construcții- Zona unitati industriale, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism - conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018.

Terenul reglementat, care face obiectul acestei documentații se află în zonă cu interdicție temporară de construire, motiv pentru care s-a obținut Avizul Consiliului Județean Timiș – Arhitect Șef nr. 66/19.11.2018 și Avizul Direcției pentru Cultură Timiș nr. 3064/04.09.2017.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „**Construcții industriale nepoluante, depozitare, producție, servicii, birouri, comerț (ET-zonă activități economice cu caracter terțiar)”, Calea Buziașului, CF nr. 442194, 444291, 444292, Timisoara** nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat este în suprafață totală de 16.525 mp, teren intravilan, înscris în: CF nr. 444292, nr. cad. 444292 – curți construcții, S = 2.000 mp, proprietar SC MULTICO SRL Timisoara; CF nr. 442194, nr. cad. 442194 – curți construcții, S = 5.000 mp, proprietar SC MULTICO SRL Timisoara; CF nr. 444291, nr. cad. 444291 – curți construcții, S = 9.525 mp, proprietar SC GELCO PROD SRL Timisoara.,

Pentru parcela care are înscrisă interdicția de înstrăinare, grevare, inchiriere, demolare, construire și dezmembrare în favoarea BANCA TRANSILVANIA S.A., a fost obținut acordul cu nr. 189178/15.02.2019 al Băncii TRANSILVANIA S.A cu privire la elaborare PUZ, conform proiectului nr. 21/2015.

Planul Urbanistic Zonal „Construcții industriale nepoluante, depozitare, producție, servicii, birouri, comerț (ET-zonă activități economice cu caracter terțiar)”, Calea Buziașului, CF nr. 442194, 444291, 444292, Timisoara propune dezvoltarea unei zone de activități economice cu funcțiunea de industrie nepoluantă, depozitare, producție, servicii, birouri, și comerț;

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. aferenta P.U.G. aprobat prin HCL nr. 157/05.08.2002 și prelungit prin HCL nr. 619/2018 și în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-000996/08.02.2018, necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

Echipare tehnico-edilatară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare



funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 1058/22.11.2018 și conform Planului de Acțiune asumat.

Indicii propuși prin documentație și conform Avizului Arhitectului Șef nr. 45 din 10.12.2018, sunt următorii:

Funcțiunea propusă: Industrie nepoluantă, depozitare, producție, servicii, birouri și comerț.

P.O.T. max propus = 55 %

C.U.T. max propus = 1,3

Regimul maxim de înălțime propus = S/D+P+4E – pentru zona de birouri, Hmax = 18m;

Regimul maxim de înălțime propus = S/D+P+2E pentru zona de hala cu funcțiuni complementare, Hmax = 12m;

Zonele de construibilitate se vor realiza conform planșei de Reglementari urbanistice zonificare – Planșa nr.02

Zone verzi propuse în documentație și în conformitate cu Avizul Agenției pentru Protecția Mediului, Decizia de încadrare nr. 4/17.01.2018 –min 20,00%. Suprafața de zone verzi va fi clar identificată, amenajată și întreținută.

Se vor respecta prevederile HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde".

În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula la suprafața efectivă rămasă în proprietate privată, iar **autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;**

Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-000996/08.02.2018; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U..

La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice precum și ale altor instituții avizatoare.

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.).

Autorizația de Construire se va putea elibera doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform acestui PUZ, după trecerea în domeniul public a terenului necesar realizării drumului și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

Semnarea documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația, pentru veridicitatea și corectitudinea din punct de vedere tehnic a acesteia, în conformitate cu art. 38, alin. 1[^]1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentatiei PUZ si RLU aferent, aceasta va fi transmisă către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Plan Urbanistic Zonal „Construcții industriale nepoluante, depozitare, producție, servicii, birouri, comerț (ET-zonă activități economice cu caracter terțiar)”, Calea Buziașului, CF nr. 442194, 444291, 444292, Timișoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.



PROPUNEM:

1. Avizarea si aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construcții industriale nepoluante, depozitare, producție, servicii, birouri, comerț (ET-zonă activități economice cu caracter terțiar)”, Calea Buziașului, CF nr. 442194, 444291, 444292, Timisoara, beneficiari SC MULTICO SRL si SC GELCO PROD SRL, elaborat de proiectantul BIA DUMITRELE ELENA EMILIA, proiect nr. 21/2015, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

2. Se stabilesc condițiile de construire:

Funcțiuni propuse: Industrie nepoluanta, depozitare, producție, servicii, birouri, si comerț.

P.O.T. max propus = 55 %

C.U.T. max propus = 1,3

Regimul maxim de înălțime propus = S/D+P+4E – pentru zona de birouri, Hmax = 18m;

Regimul maxim de înălțime propus = S/D+P+2E pentru zona de hala cu funcțiuni complementare, Hmax = 12m;

Zonele de construibilitate se vor realiza conform planșei de Reglementari urbanistice zonificare – Planșa nr. 02

Zone verzi propuse în documentație și în conformitate cu Avizul Agenției pentru Protecția Mediului, Decizia de încadrare nr. 4/17.01.2018 –min 20,00%. Suprafața de zone verzi va fi clar identificată, amenajată și întreținută.

Se vor respecta prevederile HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde".

Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-000996/08.02.2018; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U..

În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula la suprafața efectivă rămasă în proprietate privată, iar autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public.

3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „Construcții industriale nepoluante, depozitare, producție, servicii, birouri, comerț (ET-zonă activități economice cu caracter terțiar)”, Calea Buziașului, CF nr. 442194, 444291, 444292, Timisoara se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat este în suprafață totală de 16.525 mp, teren intravilan, înscris în: CF nr. 444292, nr. cad. 444292 – curți construcții, S = 2.000 mp, proprietar SC MULTICO SRL Timisoara; CF nr. 442194, nr. cad. 442194 – curți construcții, S = 5.000 mp, proprietar SC MULTICO SRL Timisoara; CF nr. 444291, nr. cad. 444291 – curți construcții, S = 9.525 mp, proprietar SC GELCO PROD SRL Timisoara,.

4. Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform prezentului PUZ, proiect nr. 21/2015, după trecerea în domeniul public a terenului necesar realizării drumului și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

5. După aprobare prin hotărârea consiliului local a documentației PUZ și RLU aferent, hotărârea însoțită de documentație va fi transmisă către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea notării în cartea funciară a faptului că imobilul face obiectul respectivelor reglementări urbanistice, în conformitate cu art. 29, alin. 2[^]1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

6. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal „**Construcții industriale nepoluante, depozitare, producție, servicii, birouri, comerț (ET-zonă activități economice cu caracter terțiar)**”, Calea Buziașului, CF nr. 442194, 444291, 444292, Timisoara, a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, înaintăm Consiliului Local al municipiului Timișoara proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Construcții industriale nepoluante, depozitare, producție, servicii, birouri, comerț(ET-zonă activități economice cu caracter terțiar)**”, elaborat de proiectantul Birou Individual De Arhitectura - DUMITRELE ELENA EMILIA, proiect nr. 21/2015, la cererea beneficiarilor SC MULTICO SRL si SC GELCO PROD SRL. pentru a fi supus analizării și dezbaterii în plenul consiliului local.

ARHITECT SEF,
Emilian Sorin CIURARIU

SEF BIROU,
Liliana IOVAN

CONSILIER
Sorina POPA