



UR2020-004137/05.03.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, SERVICII ȘI BIROURI”, intravilan municipiul Timișoara, zona Torontal, județul Timiș, CF nr. 407514 Timișoara;

Având în vedere Referatul de aprobare a proiectului de hotărâre nr. UR2020-004137/05.03.2020 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, SERVICII ȘI BIROURI”, intravilan municipiul Timișoara, zona Torontal, județul Timiș, CF nr. 407514 Timișoara** prin care se propune reglementarea modului de realizare a unei zone pentru construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii și birouri.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2020-004137/05.03.2020, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, SERVICII ȘI BIROURI”, intravilan municipiul Timișoara, zona Torontal, județul Timiș, CF nr. 407514 Timișoara;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 68/10.12.2018, Avizul Arhitectului Sef nr. 06/30.01.2020;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 3545/28.08.2018 prelungit până la data de 27.08.2020, Avizul Direcției pentru Cultură Timiș nr. 2305-474/11.02.2020, precum și Decizia de încadrare nr. 6/14.01.2020 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș prin care anunță ca planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu;

Documentația „CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, SERVICII ȘI BIROURI”, intravilan municipiul Timișoara, zona Torontal, județul Timiș, CF nr. 407514 Timișoara, proprietari Buga Viorel, Buga Laura, beneficiari BUGA Viorel și Buga Laura, proiectant S.C. Atelier CAAD S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Cătălina Maria C. BOCAN, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 14.03.2019, 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. 183/2017, 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. UR2019 – 003590/22.04.2019.

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, SERVICII ȘI BIROURI”, intravilan municipiul Timișoara, zona Torontal, județul Timiș, CF nr. 407514 Timișoara se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 63 din HCL nr. 140/2011, modificat 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, SERVICII ȘI BIROURI”, intravilan municipiul Timișoara, zona Torontal, județul Timiș, CF nr. 407514 Timișoara, este elaborat de proiectantul S.C. Atelier CAAD S.R.L., proiect nr. 352/2018, proprietari Buga Viorel, Buga Laura, beneficiari BUGA VIOREL și BUGA LAURA.

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, terenul reglementat în cadrul documentației PUZ „CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, SERVICII ȘI BIROURI”, intravilan municipiul Timișoara, zona Torontal, județul Timiș, CF nr. 407514 Timișoara în suprafață totală de 21000 mp este amplasat în partea de nord-vest a orașului, la vest de Calea Torontalului (DN6) – într-o zonă cu caracter nedefinit, terenul fiind afectat de canal.

Terenul reglementat, care face obiectul acestei documentații se află în intravilanul localității, motiv pentru care s-a obținut **Avizul Direcției pentru Cultură Timiș nr. 2305-474/11.02.2020.**

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, SERVICII ȘI BIROURI”, intravilan municipiul Timișoara, zona Torontal, județul Timiș, CF nr. 407514 Timișoara 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 21000 mp, teren intravilan, înscris în: CF nr. 407514 – Timișoara (CF vechi 146321), cu nr. cadastral 407514 (nr. cad. vechi A 743/3/3) $S_{\text{teren}} = 21000 \text{ m}^2$ proprietari Buga Viorel și Buga Laura.

Planul Urbanistic Zonal „CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, SERVICII ȘI BIROURI”, intravilan municipiul Timișoara, zona Torontal, județul Timiș, CF nr. 407514 Timișoara propune dezvoltarea unei zone pentru construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii și birouri.

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. DT2019-003744/18.04.2019**, necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin **Avizul pentru rețele existente nr. 210/25.03.2019** și conform Planului de Acțiune asumat.

Indicii propuși prin documentație și conform Avizului Arhitectului Șef nr. 06 din 30.01.2020, sunt următorii:

Zona pentru construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii și birouri

- regim de înălțime maxim P+1E (pentru construcții nepoluante, depozite) și P+4E pentru servicii și birouri;
- funcțiunea predominantă: construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii și birouri;
- înălțimea maximă: $H_{\text{max}}=10,00 \text{ m}$ (pentru construcții nepoluante, depozite), $H_{\text{max}}=15,00 \text{ m}$ (pentru servicii și birouri);
- P.O.T. max= 55%;
- C.U.T. max=1,5;
- retragere minimă față de aliniament, față de limitele laterale și față de limita posterioară conf. planșei nr. U02 – Plan Reglementări urbanistice.



Spatii verzi propuse în documentație și în conformitate cu Deciziei de încadrare nr. 6 din 14.01.2020 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș – min 20,59%. Suprafața de spatii verzi va fi 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: **acesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-003744/18.04.2019; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.**

Echipele tehnico-edilitare: **pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 210/25.03.2019.**

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 documentației PUZ și 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.

Planul Urbanistic Zonal „CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, SERVICII ȘI BIROURI”, intravilan municipiul Timișoara, zona Torontal, județul Timiș, CF nr. 407514 Timișoara în suprafață totală de 21000 mp, 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 și aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, SERVICII ȘI BIROURI”, intravilan municipiul Timișoara, zona Torontal, județul Timiș, CF nr. 407514 Timișoara în suprafață totală de 21000 mp, proprietari Buga Viorel și Buga Laura, beneficiari BUGA VIOREL și BUGA LAURA, elaborat



de proiectantul proiectantului S.C. Atelier CAAD S.R.L., proiect nr. 352/2018, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

2. Se stabilesc condițiile de construire:

Zona pentru construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii și birouri

- regim de înălțime maxim P+1E (pentru construcții nepoluante, depozite) și P+4E pentru servicii și birouri;
- funcțiunea predominantă: construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii și birouri;
- înălțimea maximă: $H_{\max}=10,00$ m (pentru construcții nepoluante, depozite), $H_{\max}=15,00$ m (pentru servicii și birouri);
- P.O.T. max= 55%;
- C.U.T. max=1,5;
- retragere minimă față de aliniament, față de limitele laterale și față de limita posterioară conf. planșei nr. U02 – Plan Reglementări urbanistice.

Spații verzi propuse în documentație și în conformitate cu Decizia de încadrare nr. nr. 6 din 14.01.2020 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș – min 20,59%. Suprafața de spații verzi va fi 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: **acesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-003744/18.04.2019; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.**

- Echipare tehnico-edilitară: **pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 210/25.03.2019.**

3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, SERVICII ȘI BIROURI”, intravilan municipiul Timișoara, zona Torontal, județul Timiș, CF nr. 407514 Timișoara în suprafață totală de 21000 mp, 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 21000 mp, teren extravilan, înscris în: CF nr. 407514 – Timișoara (CF vechi 146321), cu nr. cadastral 407514 (nr. cad. vechi A 743/3/3) $S_{\text{teren}} = 21000$ m² proprietari Buga Viorel și Buga Laura.

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. 352/2018, după trecerea în domeniul public a terenului necesar realizării drumului și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

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, SERVICII ȘI BIROURI”, intravilan municipiul Timișoara, zona Torontal, județul Timiș, CF nr. 407514 Timișoara, 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, SERVICII ȘI BIROURI”, intravilan municipiul Timișoara, zona Torontal, județul Timiș, CF nr. 407514 Timișoara, elaborat de proiectantul proiectantului S.C. Atelier CAAD S.R.L., proiect nr. 352/2018, proprietari Buga Viorel, Buga Laura, beneficiari BUGA VIOREL si BUGA LAURA, pentru a fi supus analizării și dezbaterii în plenul consiliului local.

ARHITECT SEF,
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER
Monica MITROFAN