

REFERAT
pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire hale industriale”,
CF 4927-zona Freidorf, 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. UR2009-002364/12.05.2009, cu completările nr. UR2009-019254/09.12.2009, prin care se solicită avizarea din punct de vedere urbanistic a Planului Urbanistic Zonal „Construire hale industriale”, CF 4927 - zona Freidorf, Timișoara;

Ținând cont de **Avizul prealabil de Oportunitate nr. 05/18.03.2009, aprobat cu HCL 150/24.03.2009** și de **Raportul de Avizare Favorabil nr. 07/PV-04.03.2010 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism;**

Având în vedere cerințele **Certificatului de Urbanism nr. 2910 din 24.06.2009,** precum și modificările survenite la Legea nr. 350/2001, în această perioadă;

Intrucât documentatia PUZ „Construire hale industriale”, CF 4927- zona Freidorf, Timișoara, a fost afisata pe site-ul oficial al Primariei Municipiului Timisoara incepand cu luna mai 2009, in vederea informarii si consultarii populatiei;

Avand in vedere ca, nu au fost solicitari privind organizarea unei dezbateri publice, in baza Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D./P.U.Z si a legislatiei in vigoare cu privire la amenajarea teritoriului si urbanismului, consideram ca functiunea propusa, nu necesita dezbateri publice;

Propunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea și avizarea din punct de vedere urbanistic a documentației Plan Urbanistic Zonal „Construire hale industriale”, CF 4927 - zona Freidorf, Timișoara;

Documentația este inițiată de proprietariul terenului **RUS VISTIANA LOREDANA** și elaborată de **S.C. EURO ARCHITECT S.R.L., Timișoara** nr. proiect 179/2007.

Terenul studiat, este situat în extravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud – vest a orașului, adiacent drumului de exploatare DE 1293, pe partea dreapta a Căii Șagului, fiind delimitat la est de canal de desecare Hcn 1302-3, la vest drumul de exploatare De 1193, la nord și sud de terenuri arabile situate în extravilan, fiind proprietate privată, pentru care nu există reglementări urbanistice stabilite prin P.U.G. Timișoara.

Terenul este afectat parțial de L.E.A 110 KV și de zona de protecție a liniei electrice ce traversează parcela **conform Avizului SC Electrica Banat nr. 13818/05.11.2009,** pentru care beneficiarul a făcut demersurile pentru desființarea acesteia, conform proiectului elaborat de SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA – BCIT nr. 233/2009 (contract eliberare amplasament nr. 91/10.08.2009).

La elaborarea documentației Plan Urbanistic Zonal „Construire hale industriale”, CF 4927 - zona Freidorf, Timișoara, s-a ținut cont de planurile urbanistice aprobate în zona și anume: PUZ – "Calea Șagului D.N. 59 Km 7 + 500 m dreapta Timișoara", aprobat prin H.C.L. nr. 291/01.11.2001, PUZ - "Calea Șagului - ESTACADA - Km. 7,05", aprobat prin H.C.L. nr. 258/17.09.2002, PUZ - " Platformă Industrială MONLANDY S "-DN 59-Calea Șagului Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 111/27.05.2003, PUZ - "Zona pentru spații comerciale, servicii, show room, depozite" Timișoara, în extravilan și extravilan, Calea Șagului DN 59 km. 7+300 dreapta, aprobat prin H.C.L. nr. 37/29.01.2008.

Zona studiată care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă protejată sau de protecție a monumentelor istorice. Pentru acesta documentatie, intrucat terenul se gaseste situat in extravilan, Consiliului Județean Timiș a eliberat Avizul nr. 82/28.04.2009.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „**Construire hale industriale**”, CF 4927 - zona Freidorf, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal „**Construire hale industriale**”, CF 4927 - zona Freidorf, Timișoara, în suprafață totală de **10.000 mp**, este identificat prin CF nr. 410015 (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 4927/Freidorf), nr. cad. A1316/9/3, teren arabil situat in extravilan, proprietar fiind RUS VISTIANA LOREDANA.

Prin prezenta documentație se dorește realizarea a trei construcții, astfel: 2 cu destinația de hale de depozitare materiale nepoluante și spații anexa - birouri, în regim P și o construcție cu funcțiunea de birouri în regim P+2E. Trama stradala majora este preluata din documentatia aprobata anterior prin H.C.L. nr. 37/29.01.2008 - PUZ - "Zona pentru spații comerciale, servicii, show room, depozite", intravilan și extravilan, Calea Șagului DN 59 km. 7+300 dreapta, Timișoara.

Autorizația de Construire se va putea emite doar după ce suprafețele de teren afectate de dezvoltarea tramei stradale (De 1193 - propus la un profil transversal de 24m și drumul paralel cu HCn 1300 – propus la un profil transversal de 12m), vor fi trecute în domeniu public.

Accesul la hale se va realiza printr-un drum de incinta propus, perpendicular DE 1193, conform Avizului Comisiei de Circulație nr. TH2008-006014/02.10.2008.

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. aprobat prin HCL nr. 157/2002 și prelungit cu HCL 139/2007.

Indicii de construibilitate pentru funcțiunea propusa, în conformitate cu Avizul Consiliului Județean nr. 82/28.04.2009:

POT max = 20 %

CUT max = 0,20

Regim maxim de înălțime: P pentru hale și P + 2E pentru birouri

H max = 10 m

Spații verzi min. 38,85% conform Avizului Agenției pentru Protecția Mediului Timișoara, nr. 6368/17.11.2008

Se vor respecta 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 „**Construire hale industriale**”, CF 4927 - zona Freidorf, Timișoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea o valabilitate de 5 ani, perioada în care trebuie demarate investițiile prevăzute în documentație.

DIRECTOR,

Arh. Șef Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER

Ing. Gabriela GHILEZAN

CONSILIER,

Ing. Liliana IOVAN

AVIZAT JURIDIC,

Red./Dact. .L.I.

Cod FP 53-01, ver 1