

UR2020-004144/10.03.2020

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „ZONA DEPOZITARE, PRODUCTIE
NEPOLUANTA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, zona Calea Șagului, Timișoara

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2020-004144/10.03.2020 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „ZONA DEPOZITARE, PRODUCTIE NEPOLUANTA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, zona Calea Șagului, Timișoara, prin care se propune dezvoltarea unei **zone de depozitare, producție nepoluantă și funcțiuni complementare**, asigurarea parcarilor pe terenurile deținute de proprietari conform legislației în vigoare pentru funcțiunile propuse, echiparea cu utilități.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2020 - 004144/05.03.2020 privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „ZONA DEPOZITARE, PRODUCTIE NEPOLUANTA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, zona Calea Șagului, Timișoara;**

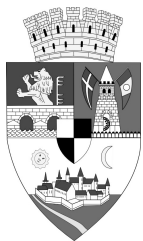
Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 38/01.08.2019, Avizul Arhitectului Sef nr. 12/27.02.2020;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 2194/26.06.2019**, precum și **Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș cu nr. 19/28.01.2020** prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și **se adoptă fără aviz de mediu.**

Documentația Planului Urbanistic Zonal „ZONA DEPOZITARE, PRODUCTIE NEPOLUANTA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, zona Calea Șagului, Timișoara, beneficiar SC SAPIENT VEST SRL și proiectant SC ARHITECT TRIMBITAS SRL, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 13.12.2019, 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.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile prevăzute de H.C.L. nr. 183/08.05.2017 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului „Etapa 2 – etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a publicului cu privire la documentația Plan Urbanistic Zonal - „ZONA DEPOZITARE, PRODUCTIE NEPOLUANTA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, zona Calea Șagului, Timișoara, beneficiar SC SAPIENT VEST SRL, proiectant SC ARHITECT TRIMBITAS SRL, a fost finalizată, s-a putut începe circuitul legal de avizare.

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 **Plan Urbanistic Zonal „ZONA DEPOZITARE, PRODUCTIE NEPOLUANTA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, zona Calea Șagului, 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. 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;



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

Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analiza documentației Plan Urbanistic Zonal „ZONA DEPOZITARE, PRODUCTIE NEPOLUANTA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, zona Calea Șagului, Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal „ZONA DEPOZITARE, PRODUCTIE NEPOLUANTA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, zona Calea Șagului, Timișoara, este elaborat de proiectantul SC ARHITECT TRIMBITAS SRL, proiect nr. 170/2019, la cererea SC SAPIENT VEST SRL.

Terenul reglementat in cadrul documentației **Plan Urbanistic Zonal „ZONA DEPOZITARE, PRODUCTIE NEPOLUANTA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, zona Calea Șagului, Timișoara**, identificat prin: **CF 425744, nr. cad. 425744, CF 425746, nr. cad. 425746, CF 422922, nr. cad. 422922, CF 425740, nr. cad. 425740, CF 425745, nr. cad. 425745, CF 422971, nr. cad. 422971, CF 422972, nr. cad. 422972, CF 422968, nr. cad. 422968, CF 422969, nr. cad. 422969, CF 422970, nr. cad. 422970, CF 425750, nr. cad. 425750, Timișoara în suprafață totală de 248.100 mp**, este situat în zona de sud-vest a Municipiului Timișoara, fiind delimitat la nord de DE 1205/3, la vest de HCn 1207/7, la est de HCn 1228/3, la sud de DE1231 si HCn 1228/3.

Prin prezentul **Plan Urbanistic Zonal „ZONA DEPOZITARE, PRODUCTIE NEPOLUANTA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, zona Calea Șagului, Timișoara**, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Teritoriul studiat prin P.U.Z.: teritoriul cuprins între Calea Șagului la sud, drumul de exploatare DE 1205/3 la nord, canalul de desecare HCn 1207/7 la vest, si canalul de desecare HCn 1228/3 la est.

Terenul reglementat în suprafață totală de 248.100 mp, este înscris în **CF 425744, nr. cad. 425744, CF 425746, nr. cad. 425746, CF 422922, nr. cad. 422922, CF 425740, nr. cad. 425740, CF 425745, nr. cad. 425745, CF 422971, nr. cad. 422971, CF 422972, nr. cad. 422972, CF 422968, nr. cad. 422968, CF 422969, nr. cad. 422969, CF 422970, nr. cad. 422970, CF 425750, nr. cad. 425750 Timișoara**, având ca proprietar pe SC SAPIENT VEST SRL.

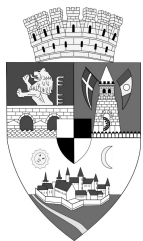
Planul Urbanistic Zonal „ZONA DEPOZITARE, PRODUCTIE NEPOLUANTA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, zona Calea Șagului, Timișoara, propune dezvoltarea unei **zone de depozitare, producție nepoluantă, si funcțiuni complementare**, asigurarea parcarilor pe terenurile deținute de proprietari conform legislației în vigoare pentru funcțiunile propuse, echiparea cu utilități.

Accesul auto si pietonal pe terenul reglementat se va asigura conform **avizului Comisiei de Circulație nr. DT2019-005728/21.11.2019**.

Obținerea Autorizației de Construire este conditionata de **realizarea** locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse exclusiv pe parcelele deținute de beneficiari, în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație **nr. DT2019-005728/21.11.2019**, necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

Indicii propuși prin documentație și in conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 12/27.02.2020 sunt următorii:

**Funcțiuni propuse: de depozitare, producție nepoluantă si funcțiuni complementare;
POTmax=60%; CUT=1,2; Zone verzi in cadrul parcelelor minim 22.145%;**



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

Regimul maxim de înălțime propus: (S)+P+2E, Hmax = 20,00m

Retragere minima fata de aliniament: conform planșei nr. 170-A06 - Reglementari Urbanistice si precizarilor R.L.U.

Spații verzi propuse minim 20% - conform Deciziei Etapei de incadrare nr. 19 din 28.01.2020 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, suprafață care va fi amenajată și întreținută și conform documentației de PUZ supusă analizării;

- Circulații și accese: accese pietonale și auto din DE 1231 și pe parcelele înscrise în CF 437062, nr.cad. A1227/5/1/2/2 și CF 437058, nr.cad. A1227/5/2/2/2, proprietatea Municipiului Timișoara - domeniu public conform HG 1016/ 2005 – se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-005728/21.11.2019 și planșa anexă la aviz; 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. 23/20.01.2020 și de planșa nr. 01-ED - Plan de reglementari lucrări hidroedilitare și conform Planului de acțiune asumat;

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, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarilor.

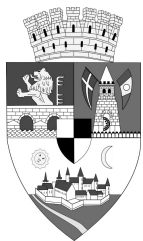
Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform planșei nr. 170-A07 - „Circulația terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat. Autorizațiile de construire se vor emite doar după reglementarea situației juridice a drumurilor de acces la parcelele beneficiarilor, accesul pe parcele se va realiza din domeniul public și doar după obținerea Avizului Agenției Naționale pentru Imbunătățiri Funciare (A.N.I.F.) pentru realizarea podetelor de traversarea canalului pentru realizarea drumului de acces propus prin documentația Plan Urbanistic Zonal „ZONA DEPOZITARE, PRODUCTIE NEPOLUANTA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, zona Calea Șagului, Timișoara;

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.).

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 „ZONA DEPOZITARE, PRODUCTIE NEPOLUANTA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, zona Calea Șagului, 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 Planul Urbanistic Zonal „ZONA DEPOZITARE, PRODUCTIE NEPOLUANTA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, zona Calea Șagului, Timișoara, având ca beneficiar pe SC SAPIENT VEST SRL, întocmit conform proiectului nr. 170/2019, realizat de SC ARHITECT TRIMBITAS SRL, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire in conformitate cu Avizului Arhitectului Șef nr. 12/27.02.2020:

Funcțiuni propuse: de depozitare, producție nepoluantă si funcțiuni complementare;

POT_{max}=60%; CUT=1,2; Zone verzi in cadrul parcelelor minim 22.145%;

Regimul maxim de înălțime propus: (S)+P+2E, H_{max} = 20,00m

Retragere minima fata de aliniament: conform planșei nr. 170-A06 - Reglementari Urbanistice si precizarilor R.L.U.

Spații verzi propuse minim 20% - conform Deciziei Etapei de incadrare nr. 19 din 28.01.2020 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, suprafață care va fi amenajată și întreținută și conform documentației de PUZ supusă analizării;

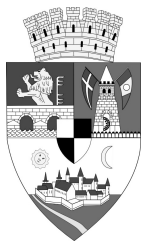
- Circulații si accese: accese pietonale și auto din DE 1231 și pe parcelele înscrise în CF 437062, nr.cad. A1227/5/1/2/2 și CF 437058, nr.cad. A1227/5/2/2/2, proprietatea Municipiului Timișoara - domeniu public conform HG 1016/2005 – se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-005728/21.11.2019 și planșa anexă la aviz; 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. 23/20.01.2020 si de plansa nr. 01-ED - Plan de reglementari lucrari hidroedilitare si conform Planului de actiune asumat;

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „ZONA DEPOZITARE, PRODUCTIE NEPOLUANTA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, zona Calea Șagului, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în suprafață totală de 248.100 mp, este înscris în CF 425744, nr. cad. 425744, CF 425746, nr. cad. 425746, CF 422922, nr. cad. 422922, CF 425740, nr. cad. 425740, CF 425745, nr. cad. 425745, CF 422971, nr. cad. 422971, CF 422972, nr. cad. 422972, CF 422968, nr. cad. 422968, CF 422969, nr. cad. 422969, CF 422970, nr. cad. 422970, CF 425750, nr. cad. 425750 Timișoara, având ca proprietar pe SC SAPIENT VEST SRL.

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 planșei nr. 170-A07 - „Circulația terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat; Autorizațiile de construire se vor emite doar după reglementarea situației juridice a drumurilor de acces la parcelele beneficiarilor, accesul pe parcele se va realiza din domeniul public si doar după obtinerea Avizului Agenției Nationale pentru Imbunatatiri Funciare (A.N.I.F.) pentru realizarea podetelor de traversarea canalului pentru realizarea drumului de acces propus prin documentatia Plan Urbanistic Zonal „ZONA DEPOZITARE,



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

PRODUCTIE NEPOLUANTA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, zona Calea Șagului, Timișoara;

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 „ZONA DEPOZITARE, PRODUCTIE NEPOLUANTA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, zona Calea Șagului, Timișoara și a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, înaintăm Consiliului Local al municipiului Timișoara proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „ZONA DEPOZITARE, PRODUCTIE NEPOLUANTA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, zona Calea Șagului, Timișoara**, elaborat de proiectantul SC ARHITECT TRIMBITAS SRL, proiect nr. 170/2019, la cererea beneficiarului SC SAPIENT VEST SRL, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT SEF,
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER
Liliana IOVAN

Red/dact – L.I.