

Nr. UR2020-002794/02.03.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ: CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, SERVICII, COMERȚ, BIROURI, CAZARE ȘI LOCUINȚE DE SERVICIU”, Timișoara, Calea Torontalului, F.N. (C.F. 449 160);

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2020-002794/02.03.2020 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ: CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, SERVICII, COMERȚ, BIROURI, CAZARE ȘI LOCUINȚE DE SERVICIU”, Timișoara, Calea Torontalului, F.N. (C.F. 449 160)**, prin care se propune reglementarea modului de realizare a unor imobile pentru construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii, comerț, birouri, cazare și locuințe de serviciu cu dotările aferente: drumuri, bransamente la utilități, rețele și lucrări tehnico-edilitare în incintă, spații verzi, amenajare accese.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2020-002794/02.03.2020, privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal – „DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ: CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, SERVICII, COMERȚ, BIROURI, CAZARE ȘI LOCUINȚE DE SERVICIU”, Timișoara, Calea Torontalului, F.N. (C.F. 449 160);**

Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 09/14.03.2019, Avizul Arhitectului Șef nr. 41/12.12.2019;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 4491/19.12.2018**, precum și **Decizia de încadrare 132 din 29.11.2019 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș** prin care anunță ca planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu;

Documentația P.U.Z. „DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ: CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, SERVICII, COMERȚ, BIROURI, CAZARE ȘI LOCUINȚE DE SERVICIU”, Timișoara, Calea Torontalului, F.N., beneficiar S.C. ABCOR ABBOTT S.R.L., proiectant URBAN CONTROL TM S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Laura Mărculescu, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 22.07.2019, 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-au înregistrat sesizări cu privire la aceasta documentație.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Rezultatelor informării și consultării publicului nr. UR2019 – 011847/18.08.2019 și a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2019 – 011847/18.08.2019;

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 „DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ: CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, SERVICII, COMERȚ, BIROURI, CAZARE ȘI LOCUINȚE DE SERVICIU”, Timișoara, Calea Torontalului, F.N., se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 71 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 „DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ: CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, SERVICII, COMERȚ, BIROURI, CAZARE ȘI LOCUINȚE DE SERVICIU”, Timișoara, Calea Torontalului, F.N., este elaborat de proiectantul URBAN CONTROL TM S.R.L., proiect nr. 30/2018 la cererea beneficiarului S.C. ABCOR ABBOTT S.R.L.

Terenul reglementat în cadrul documentației PUZ „DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ: CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, SERVICII, COMERȚ, BIROURI, CAZARE ȘI LOCUINȚE DE SERVICIU”, Timișoara, Calea Torontalului, F.N., în suprafață totală 50800 mp este amplasat în partea de nord a orașului, în intravilanul municipiului Timișoara, UTR 73 conform Planului Urbanistic General, pe Calea Torontalului, F.N. (C.F. 449 160), delimitat astfel: la nord de Calea Torontalului, la vest și la sud de Parcul Industrial și Tehnologic Timișoara și la est de teren aflat în proprietate privată.

Conform P.U.G., aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 și prelungit prin H.C.L. nr. 619/2018 - UTR 73 - zona nedefinită. Pentru stabilirea de reglementari noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, procentul de ocupare al terenului (P.O.T.), coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, necesarul de parcaje, spații verzi, este necesară întocmirea unui P.U.Z.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ: CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, SERVICII, COMERȚ, BIROURI, CAZARE ȘI LOCUINȚE DE SERVICIU”, Timișoara, Calea Torontalului, F.N., nu se încalcă prevederile O.U.G. nr. 114/2007 privind modificarea și completarea O.U.G. nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat este în suprafață totală de 50800 mp – teren înscris în CF 449160 – teren neîmprejmuit S = 50800 mp, proprietar DEHELEAN Alexandru - Octavian, nu sunt înscrieri cu privire la sarcini.

Planul Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ: CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, SERVICII, COMERȚ, BIROURI, CAZARE ȘI LOCUINȚE DE SERVICIU”, Timișoara, Calea Torontalului, F.N., propune realizarea unui zone cu funcții mixte: construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii, comerț, birouri, cazare și locuințe de serviciu.

Utilizări permise:

- sedii de firme, servicii diversificate, nepoluante, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, ateliere;
- spații de prezentare și expunere;
- producție industrială și activități complementare – administrative, de depozitare, de cercetare și dezvoltare, sociale, etc. – direct legate de funcțiunea de bază;
- sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial – administrative, de depozitare, comerciale, etc;
- construcții industriale cu funcțiunea de depozitare specializate pe diverse profile, nepoluante;
- incubatoare de afaceri pentru domeniile industriale;
- cercetare și dezvoltare tehnologică;
- construcții și instalații tehnico-edilitare ce deserveșc zona, precum și echipamente legate de funcționarea zonei;
- comerț, alimentație publică, servicii, baruri, restaurante, administrație, cultură, învățământ, sănătate, spații verzi, staționare autovehicule;
- spații pentru administrația și coordonarea zonei;
- formare profesională;
- parcaje, garaje;
- unități de cazare;
- locuințe de serviciu;
- birouri, sedii financiar-bancare, etc.

Utilizări permise cu condiții:

- servicii a căror existență nu afectează negativ funcțiunea de bază.

Utilizări interzise:

- activități productive poluante sau cu risc tehnologic;
- construcții care prin natura lor, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei;
- stații de întreținere auto;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- depozitare de deșeuri;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

Interdicții definitive (permanente) de construire:

- pe culoarele rezervate amplasării rețelei de căi de comunicație (străzi majore, principal, secundare stabilite în P.U.Z.)

Construcțiile vor fi de tip ansamblu modular (formate din unul sau mai multe module alipite) și se împart în următoarele categorii:

1. Ansamblu modular atelier

Funcțiunea dominantă este industrie nepoluantă, depozitare, ateliere.

Utilizări permise:

- sedii de firme, servicii diversificate, nepoluante, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- spații de prezentare și expunere;
- producție industrială și activități complementare – administrative, de depozitare, de cercetare și dezvoltare, sociale, etc. – direct legate de funcțiunea de bază;
- sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial – administrative, de depozitare, comerciale, birouri etc;
- construcții industriale cu funcțiunea de depozitare specializate pe diverse profile, nepoluante;
- incubatoare de afaceri pentru domeniile industriale;
- cercetare și dezvoltare tehnologică;
- construcții și instalații tehnico-edilitare ce deserveșc zona, precum și echipamente legate de funcționarea zonei;
- comerț, servicii, administrație, spații verzi, staționare autovehicule;
- spații pentru administrația și coordonarea zonei;
- formare profesională;
- parcaje, garaje;
- unități de cazare - permise doar la ultimul nivel al construcției;
- locuințe de serviciu - permise doar la ultimul nivel al construcției;

2. Ansamblu modular comercial

Funcțiunea dominantă este comerț, servicii.

Utilizări permise:

- sedii de firme, servicii diversificate, nepoluante, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- spații de prezentare și expunere;

- activități complementare – administrative, de depozitare, de cercetare și dezvoltare, sociale, etc. – direct legate de funcțiunea de bază;
- sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități administrative, de depozitare, comerciale, birouri etc;
- construcții și instalații tehnico-edilitare ce deserveșc zona, precum și echipamente legate de funcționarea zonei;
- comerț, alimentație publică, servicii, baruri, restaurante, administrație, cultură, învățământ, sănătate, spații verzi, staționare autovehicule;
- spații pentru administrația și coordonarea zonei;
- parcaje, garaje;
- unități de cazare - permise doar la ultimul nivel al construcției;
- locuințe de serviciu- permise doar la ultimul nivel al construcției;
- birouri, sedii financiar-bancare, etc.

3. Ansamblu modular mixt

Funcțiunea dominantă este industrie nepoluanta, depozitare, ateliere, comerț, servicii.

Utilizări permise:

- sedii de firme, servicii diversificate, nepoluante, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- spații de prezentare și expunere;
- producție industrială și activități complementare – administrative, de depozitare, de cercetare și dezvoltare, sociale, etc. – direct legate de funcțiunea de bază;
- sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial – administrative, de depozitare, comerciale, etc;
- birouri
- construcții industriale cu funcțiunea de depozitare specializate pe diverse profile, nepoluante;
- incubatoare de afaceri pentru domeniile industriale;
- cercetare și dezvoltare tehnologică;
- construcții și instalații tehnico-edilitare ce deserveșc zona, precum și echipamente legate de funcționarea zonei;
- comerț, alimentație publică, servicii, baruri, restaurante, administrație, cultură, învățământ, sănătate, spații verzi, staționare autovehicule;
- spații pentru administrația și coordonarea zonei;
- formare profesională;
- parcaje, garaje;
- unități de cazare - permise doar la ultimul nivel al construcției;
- locuințe de serviciu- permise doar la ultimul nivel al construcției;
- birouri, sedii financiar-bancare, etc.

4. Ansamblu modular cazare

Funcțiunea dominantă este cazare.

Utilizări permise:

- spații de prezentare și expunere;
- activități complementare – administrative, de depozitare, de cercetare și dezvoltare, sociale, etc. – direct legate de funcțiunea de bază;
- sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități administrative, de depozitare, comerciale, etc;
- incubatoare de afaceri, birouri;
- cercetare și dezvoltare tehnologică;
- construcții și instalații tehnico-edilitare ce deserveșc zona, precum și echipamente legate de funcționarea zonei;
- comerț, alimentație publică, servicii, baruri, restaurante, administrație, cultură, învățământ, sănătate, spații verzi, staționare autovehicule;
- spații pentru administrația și coordonarea zonei;
- formare profesională;
- parcaje, garaje;
- unități de cazare
- locuințe de serviciu
- birouri, sedii financiar-bancare, etc.

Pe parcela studiată se va asigura acces auto și pietonal în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-004687/25.07.2019; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.;

PUZ-ul permite operațiuni topo-cadastrale de dezmembrare în 34 ,fiecare lot va avea asigurat accesul conform planșei de Reglementări Urbanistice nr. U03, anexă la prezentul aviz.

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. 131/2017 și în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-004687/25.07.2019, doar după asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

Indicii propuși prin documentație și conform Avizului Arhitectului Șef nr. 41/12.12.2019 sunt următorii:

Funcțiunea propusă:

Funcțiunea dominantă este de zonă cu funcțiuni mixte: construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii, comerț, birouri, cazare și locuințe de serviciu.

Funcțiunile complementare admise ale subzonei sunt:

- instituții publice și servicii;
- spații verzi amenajate;
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

Indici urbanistici globali (pentru întreg ansamblu P.U.Z.):

P.O.T. max. = 40%

C.U.T. Max. = 1.6

Indici urbanistici individuali, pe fiecare parcelă rezultată în parte:

PARCELA 01: P.O.T. max. 46,00%, C.U.T. max. 1,9, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 02: P.O.T. max. 45,00%, C.U.T. max. 1,8, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 03: P.O.T. max. 41,00%, C.U.T. max. 1,7, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 04: P.O.T. max. 40,00%, C.U.T. max. 1,6, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 05: P.O.T. max. 41,00%, C.U.T. max. 1,6, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 06: P.O.T. max. 42,00%, C.U.T. max. 1,7, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 07: P.O.T. max. 41,00%, C.U.T. max. 1,6, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%

PARCELA 08: P.O.T. max. 47,00%, C.U.T. max. 1,9, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 09: P.O.T. max. 32,00%, C.U.T. max. 1,3, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 39,00%;

PARCELA 10: P.O.T. max. 41,00%, C.U.T. max. 1,7, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 11: P.O.T. max. 50,00%, C.U.T. max. 2,0, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 12: P.O.T. max. 48,00%, C.U.T. max. 1,9, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 13: P.O.T. max. 55,00%, C.U.T. max. 2,2, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 14: P.O.T. max. 60,00%, C.U.T. max. 2,4, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 15: P.O.T. max. 60,00%, C.U.T. max. 2,4, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 16: P.O.T. max. 60,00%, C.U.T. max. 2,4, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 17: P.O.T. max. 60,00%, C.U.T. max. 2,4, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 18: P.O.T. max. 70,00%, C.U.T. max. 2,8, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 19: P.O.T. max. 55,00%, C.U.T. max. 2,2, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 20: P.O.T. max. 32,00%, C.U.T. max. 1,3, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 18,00%;

PARCELA 21: P.O.T. max. 55,00%, C.U.T. max. 2,2, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 22: P.O.T. max. 55,00%, C.U.T. max. 2,2, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 23: P.O.T. max. 50,00%, C.U.T. max. 2,0, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 24: P.O.T. max. 48,00%, C.U.T. max. 2,0, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 25: P.O.T. max. 52,00%, C.U.T. max. 2,1, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;
PARCELA 26: P.O.T. max. 48,00%, C.U.T. max. 1,9, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;
PARCELA 27: P.O.T. max. 52,00%, C.U.T. max. 2,2, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;
PARCELA 28: P.O.T. max. 52,00%, C.U.T. max. 2,2, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;
PARCELA 29: P.O.T. max. 0,00%, C.U.T. max. 0,0, Regim maxim de înălțime 0, H max. cornisa 0m, Zonă verde 0%;
PARCELA 30: P.O.T. max. 10,00%, C.U.T. max. 0,1, Regim maxim de înălțime P, H max. cornisa 5m, Zonă verde 100,00%;
PARCELA 31: P.O.T. max. 10,00%, C.U.T. max. 0,1, Regim maxim de înălțime P, H max. cornisa 5m, Zonă verde 100,00%;
PARCELA 32: P.O.T. max. 0,00%, C.U.T. max. 0,0, Regim maxim de înălțime 0, H max. cornisa 0m, Zonă verde 0%;
PARCELA 33: P.O.T. max. 0,00%, C.U.T. max. 0,0, Regim maxim de înălțime 0, H max. cornisa 0m, Zonă verde 70,00%;
PARCELA 34: P.O.T. max. 0,00%, C.U.T. max. 0,0, Regim maxim de înălțime 0, H max. cornisa 0m, Zonă verde 0%.

Regimul maxim de înălțime propus pentru zonă este P+3E.

H maxim cornișă propus pentru zonă este 15 m.

Clădirile se vor amplasa în limita zonelor de implantare prevăzute în planșa U03 - Reglementari urbanistice.

- Retragere minimă față de limita de nord a P.U.Z. – ului (Calea Torontalului): 12 m;
- Retragere minimă față de limita de est a P.U.Z. – ului (proprietate privată): 10 m (min. H/2);
- Retragere minimă față de limita de sud a P.U.Z. – ului (încintă P.I.T.T.): 8 m (min. H/2);
- Retragere minimă față de limita din vest a P.U.Z. – ului (încintă P.I.T.T.): 8 m (min. H/2);
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul) ;

Zone verzi propuse în documentație și în conformitate cu Decizia de încadrare nr. 132 din 29.11.2019: suprafața totală a zonelor verzi este de 20,00%.

- 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"

PUZ-ul permite operațiuni topo-cadastrale de unificare și dezmembrare în 34 loturi, fiecare lot va avea asigurat accesul conform planșei de Reglementări Urbanistice U03, anexă la prezentul aviz.

- În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, P.O.T. și C.U.T. 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. DT2019-004687/25.07.2019; 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. 298/22.04.2019.

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, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarilor.

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 P.U.Z. și R.L.U. 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 „DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ: CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, SERVICII, COMERȚ, BIROURI, CAZARE ȘI LOCUINȚE DE SERVICIU”, Calea Torontalului, F.N., 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 „DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ: CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, SERVICII, COMERȚ, BIROURI, CAZARE ȘI LOCUINȚE DE SERVICIU”, Timișoara, Calea Torontalului, F.N. (C.F. 449 160), beneficiar S.C. ABCOR ABBOTT S.R.L., elaborat de proiectantul URBAN CONTROL TM S.R.L., proiect nr. 32/2018 care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire:

-zone cu funcțiuni mixte: construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii, comerț, birouri, cazare și locuințe de serviciu

Indici urbanistici globali (pentru întreg ansamblu P.U.Z.):

P.O.T. max. = 40%

C.U.T. Max. = 1.6

Indici urbanistici individuali, pe fiecare parcelă rezultată în parte:

PARCELA 01: P.O.T. max. 46,00%, C.U.T. max. 1,9, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 02: P.O.T. max. 45,00%, C.U.T. max. 1,8, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 03: P.O.T. max. 41,00%, C.U.T. max. 1,7, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 04: P.O.T. max. 40,00%, C.U.T. max. 1,6, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 05: P.O.T. max. 41,00%, C.U.T. max. 1,6, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 06: P.O.T. max. 42,00%, C.U.T. max. 1,7, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 07: P.O.T. max. 41,00%, C.U.T. max. 1,6, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 08: P.O.T. max. 47,00%, C.U.T. max. 1,9, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 09: P.O.T. max. 32,00%, C.U.T. max. 1,3, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 39,00%;

PARCELA 10: P.O.T. max. 41,00%, C.U.T. max. 1,7, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 11: P.O.T. max. 50,00%, C.U.T. max. 2,0, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 12: P.O.T. max. 48,00%, C.U.T. max. 1,9, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 13: P.O.T. max. 55,00%, C.U.T. max. 2,2, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 14: P.O.T. max. 60,00%, C.U.T. max. 2,4, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 15: P.O.T. max. 60,00%, C.U.T. max. 2,4, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 16: P.O.T. max. 60,00%, C.U.T. max. 2,4, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 17: P.O.T. max. 60,00%, C.U.T. max. 2,4, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 18: P.O.T. max. 70,00%, C.U.T. max. 2,8, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 19: P.O.T. max. 55,00%, C.U.T. max. 2,2, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 20: P.O.T. max. 32,00%, C.U.T. max. 1,3, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 18,00%;

PARCELA 21: P.O.T. max. 55,00%, C.U.T. max. 2,2, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 22: P.O.T. max. 55,00%, C.U.T. max. 2,2, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 23: P.O.T. max. 50,00%, C.U.T. max. 2,0, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 24: P.O.T. max. 48,00%, C.U.T. max. 2,0, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 25: P.O.T. max. 52,00%, C.U.T. max. 2,1, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 26: P.O.T. max. 48,00%, C.U.T. max. 1,9, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 27: P.O.T. max. 52,00%, C.U.T. max. 2,2, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 28: P.O.T. max. 52,00%, C.U.T. max. 2,2, Regim maxim de înălțime P+3E, H max. cornisa 15m, Zonă verde 0%;

PARCELA 29: P.O.T. max. 0,00%, C.U.T. max. 0,0, Regim maxim de înălțime 0, H max. cornisa 0m, Zonă verde 0%;
PARCELA 30: P.O.T. max. 10,00%, C.U.T. max. 0,1, Regim maxim de înălțime P, H max. cornisa 5m, Zonă verde 100,00%;
PARCELA 31: P.O.T. max. 10,00%, C.U.T. max. 0,1, Regim maxim de înălțime P, H max. cornisa 5m, Zonă verde 100,00%;
PARCELA 32: P.O.T. max. 0,00%, C.U.T. max. 0,0, Regim maxim de înălțime 0, H max. cornisa 0m, Zonă verde 0%;
PARCELA 33: P.O.T. max. 0,00%, C.U.T. max. 0,0, Regim maxim de înălțime 0, H max. cornisa 0m, Zonă verde 70,00%;
PARCELA 34: P.O.T. max. 0,00%, C.U.T. max. 0,0, Regim maxim de înălțime 0, H max. cornisa 0m, Zonă verde 0%.

Regimul maxim de înălțime propus pentru zonă este P+3E.

H maxim cornișă propus pentru zonă este 15 m.

Cădirile se vor amplasa în limita zonelor de implantare prevăzute în planșa U03 - Reglementari urbanistice.

- Retragere minimă față de limita de nord a P.U.Z. – ului (Calea Torontalului): 12 m;
- Retragere minimă față de limita de est a P.U.Z. – ului (proprietate privată): 10 m (min. H/2);
- Retragere minimă față de limita de sud a P.U.Z. – ului (incintă P.I.T.T.): 8 m (min. H/2);
- Retragere minimă față de limita din vest a P.U.Z. – ului (incintă P.I.T.T.): 8 m (min. H/2);
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);

Zone verzi propuse în documentație și în conformitate cu Decizia de încadrare nr. 132 din 29.11.2019: suprafața totală a zonelor verzi este de 20,00%.

PUZ-ul permite operațiuni topo-cadastrale de unificare și dezmembrare în 34 loturi, fiecare lot va avea asigurat accesul conform planșei de Reglementări Urbanistice nr. U03, anexă la prezentul aviz.

- Circulații și accese: **accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-004687/25.07.2019; 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. 298/22.04.2019.**

În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, P.O.T. și C.U.T. 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 „DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ: CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, SERVICII, COMERȚ, BIROURI, CAZARE ȘI LOCUINȚE DE SERVICIU”, situat în Timișoara, Calea Torontalului, F.N. (C.F. 449 160) 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 50800 mp – teren înscris în:
- CF 449 160 – arabil S = 50800 mp, proprietar DEHELEAN Alexandru - Octavian;

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 Proiectului nr. 30/2018, 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 P.U.Z. și R.L.U. 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 „DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ: CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, SERVICII, COMERȚ, BIROURI, CAZARE ȘI LOCUINȚE DE SERVICIU”, situat în Timișoara, Calea Torontalului, F.N. (C.F. 449 160) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, înaintăm Consiliului Local al municipiului Timișoara proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ: CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, SERVICII, COMERȚ, BIROURI, CAZARE ȘI LOCUINȚE DE SERVICIU”, situat în Timișoara, Calea Torontalului, F.N. (C.F. 449 160) elaborat de proiectantul S.C. URBAN CONTROL TM S.R.L., proiect nr. 30/2018 la cererea beneficiarului S.C. ABCOR ABBOTT S.R.L. pentru a fi supus analizării și dezbaterii în plenul consiliului local.

ARHITECT SEF
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER
Monica MITROFAN