

## REFERAT

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal “**ZONĂ PENTRU COMERȚ, SERVICII ȘI DEPOZITARE**”, Timișoara, teritoriul extravilan, DN 69 Timișoara - Arad, km. 6 dreapta

### **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 solicitarea înregistrată cu nr. T92007-000116/19.02.2007 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal “**ZONĂ PENTRU COMERȚ, SERVICII ȘI DEPOZITARE**”, Timișoara, teritoriul extravilan, DN 69 Timișoara - Arad, km. 6 dreapta;

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism, nr. 1319/16.03.2006**;

Propunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea și avizarea din punct de vedere urbanistic a documentației Plan Urbanistic Zonal “**ZONĂ PENTRU COMERȚ, SERVICII ȘI DEPOZITARE**”, Timișoara, teritoriul extravilan, DN 69 Timișoara - Arad, km. 6 dreapta

Documentația este elaborată de proiectantul S.C. Pilot Team S.R.L., proiect nr.2.19/2006, la cererea beneficiarului S.C. FGG IMMOBILIEN S.R.L. Arad.

Terenul studiat este situat la nord de municipiul Timișoara, în teritoriul extravilan, pe **Calea Aradului - DN 69 Timișoara – Arad, la km. 6 dreapta.**

Zona studiată face parte din extravilanul municipiului Timișoara, în teritoriul administrativ, pentru care se aplică prevederile Planului de Amenajare a Teritoriului Municipiului Timișoara. Reglementările din acest plan urbanistic zonal se încadrează în cele ale P.A.T. Timișoara. Din punct de vedere al zonificării funcționale prezenta documentație se încadrează și în prevederile Planului Urbanistic Zonal Director Timișoara Nord.

Terenul studiat, în suprafață totală de 113.900 mp.este înscris în C.F. nr. 130085 Timișoara, nr. cadastral Cc 268/1/2, C.F. nr. 129949 Timișoara, nr. cadastral Cc 268/1/3, C.F. nr. 129950 Timișoara, nr. cadastral Cc 268/1/4, unificat și înscris în CF nr. 146384, nr. cadastral Cc. 268/1/2 - 4, este în proprietatea firmei **S.C. FGG IMMOBILIEN S.R.L. Arad.**

Terenul care face obiectul P.U.Z. este scos din circuitul agricol, conform extraselor C.F. anexate documentației, respectiv a Ordinelor emise de Ministerul Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și nu mai este necesar Avizul SNIF cerut prin C.U..

Pentru teritoriul studiat se propune realizarea unei zone pentru comerț, servicii și depozitare, cu amplasarea următoarelor tipuri de spații: un magazin pentru mobilă, un magazin de bricolaj (hobby) și o un imobil cu funcțiune comercială și servicii destinat închirierii.

Zona a fost sistematizată având în vedere posibilitatea dezmembrării terenului în două, respectiv trei loturi, după aprobarea documentației, cu posibilitatea înstrăinării fiecărei parcele rezultate. Terenul va fi ocupat gradat, construcțiile realizându-se în etape.

**Imobilele propuse pentru mobilarea terenului nu sunt legate funcțional între ele, sunt independente existând posibilitatea să aibă destinatari/proprietari diferiți după construire.** Fiecare clădire va avea utilități proprii și parcaje independente, cu folosirea în comun a dotărilor edilitare majore: stații pompare, bazin retenție ape pluviale, post transformare, SRM, etc.

Indicii propuși prin prezenta documentație sunt:

POT maxim = 55 %

CUT maxim = 2

Regimul maxim de înălțime stabilit pentru amplasament este P+6E.

Se va asigura procentul de spații verzi în corelare cu funcțiunea propusă, respectiv 20% din suprafața totală studiată.

Documentațiile de urbanism aprobate anterior în zonă prevăd, în conformitate cu avizele Companiei Naționale de Autostrăzi, realizarea unui drum colector paralel cu DN69, cu lățimea de 12,00 m. Acesta va prelua traficul din zonă și se va descărca în DN69 în 2 puncte majore: intersecția cu șoseaua de centură și intersecția cu DJ 217 spre Sânanđrei. În rest, între aceste 2 puncte, se prevăd intersecții locale. Intersecția dintre șoseaua de centură și DN 69 sub forma prezentată este aprobată de către CNADNR prin avizul nr. 93/2224/2005, în momentul realizării investiției firmei MAHLE.

Accesul pe terenul în studiu se va realiza de pe o bretea colectoare, care se va descărca în girația propusă dintre DN 69 și șoseaua de centură. În această bretea se descarcă și drumurile colectoare propuse, paralele cu drumul național. Vor fi amenajate accese și din drumul comunal **DC 257 Timișoara – Covaci**.

Suprafețele de teren afectate de drumurile colectoare vor deveni publice conform Ofertelor de Donație din documentație.

Autorizația de Construire se va elibera numai după ce drumurile, bretelele colectoare, vor deveni domeniul public al municipiului Timișoara.

Se va respecta zona de protecție de 100 m. de la limită față de calea ferată propusă la nordul centurii rutiere.

În incinte se vor prevedea alei carosabile, platforme și parcaje. Se vor asigura locuri de parcare pentru angajați, vizitatori și pentru TIR (aprovizionare), proporțional cu dimensiunile și capacitatea construcțiilor ce se vor realiza, distribuite pentru fiecare clădire în parte. Se propun 24 locuri de parcare pentru angajați, 387 locuri de parcare în prima incintă, 565 în a doua incintă și 314 locuri în a treia incintă.

Este prevăzută rezolvarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării, precum și a celorlalte utilități. Se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice.

După aprobarea documentației terenurile vor trece în zona **D de impozitare**.

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 “**ZONĂ PENTRU COMERȚ, SERVICII ȘI DEPOZITARE**”, Timișoara, teritoriul extravilan, DN 69 Timișoara - Arad, km. 6 dreapta se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea o valabilitate de 10 ani.

**VICEPRIMAR,**  
Ing. Dorel BORZA

**DIRECTOR,**  
Arh. Emilian Sorin CIURARIU

**Pt. SEF BIROU,**  
Arh. Loredana PĂLĂLĂU

**CONSILIER,**  
Ing. Sorina POPA

**CONSILIER Jr.**  
Jr. Cristina CODREANU

**AVIZAT JURIDIC,**  
Jr. Mirela LASUSCHEVICI