



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

SC2020-008981; UR2020-005417/08.05.2020

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zona industrială – depozitare”, str.
Vasile Georgevici nr. 2 (fosta str. Ovidiu Cotruș nr. 14), Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare de aprobare al proiectului de hotarare cu nr. SC2020-008981; UR2020-005417/08.05.2020 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zona industrială – depozitare”, str. Vasile Georgevici nr. 2 (fosta str. Ovidiu Cotruș nr. 14), Timișoara, prin care se propune construirea unei hale cu funcțiunea de depozitare, birouri și funcțiuni complementare, în regim de înălțime P+1E.

Facem următoarele precizări:

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. SC2020-008981/16.04.2020 completata prin UR2020-005417/06.05.2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zona industrială – depozitare”, str. Vasile Georgevici nr. 2 (fosta str. Ovidiu Cotruș nr. 14), Timișoara;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 37/21.06.2018, Avizul Arhitectului Sef nr. 13/30.03.2020;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2399/13.06.2018 prelungit până la 12.06.2020, Avizul Consiliului Județean Timiș nr. 2/10.02.2020, Avizul Direcției pentru Cultură Timiș nr. 3354/10.10.2018, precum și Decizia de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 104/18.09.2019 prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu.

Documentația Plan Urbanistic de Zonal „Zona industrială – depozitare”, str. Vasile Georgevici nr. 2 (fosta str. Ovidiu Cotruș nr. 14), Timișoara, beneficiar SC BARUM TECHNIK SRL, proiectant general SC LEVANT PROJECT SRL, proiectant de specialitate SC STUDIO UNU SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Alideia Catinca T. Suci, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna iunie 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 au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului: din partea persoanei care a consultat documentația, din partea persoanei care a participat la întâlnirea cu proiectantul, cât și prin adresa înregistrată la camera 12 - Serviciul Relaționare Directă cu Cetățenii din cadrul Primăriei municipiului Timișoara cu nr. UR2019-010495/27.06.2019. Aceste obiecții din partea publicului au făcut referire la situația existentă prezentată în documentație și specificarea clară a funcțiunii de depozitare. Conform răspunsului proiectantului înregistrat cu nr. UR2019-011352/10.07.2019 „zonele amenajate din vecinătate au fost identificate conform situației existente pe teren și au fost nominalizate conform HCL-urilor aprobate; funcțiunea propusă prin PUZ este de depozitare (subansambluri metalice), fără desfășurarea de activități specifice de producție”. Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2019-008489/24.07.2019, și se poate începe circuitul sesizări 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 si amenajare a teritoriului, documentația Plan Urbanistic Zonal „Zona industrială – depozitare”, str. Vasile Georgevici nr. 2 (fosta str. Ovidiu Cotruș nr. 14), Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ si 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;

Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea documentației Plan Urbanistic Zonal „**Zona industrială – depozitare**”, str. Vasile Georgevici nr. 2 (fosta str. Ovidiu Cotruș nr. 14), Timișoara.

Planul Urbanistic de Zonal „**Zona industrială – depozitare**”, str. Vasile Georgevici nr. 2 (fosta str. Ovidiu Cotruș nr. 14), Timișoara, este elaborat de proiectant general SC **LEVANT PROJECT SRL**, proiectant de specialitate SC **STUDIO UNU SRL**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Alideia Catinca T. Suciu, proiect nr. **06/2018**, la cererea SC **BARUM TECHNIK SRL**.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Zona industrială – depozitare”, str. Vasile Georgevici nr. 2 (fosta str. Ovidiu Cotruș nr. 14), 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 str. Ceferiștilor la nord – est, Calea Sagului la sud - est, str. Ovidiu Cotruș la sud – vest și str. Anton Bacalbașa la nord - vest.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „**Zona industrială – depozitare**”, str. Vasile Georgevici nr. 2 (fosta str. Ovidiu Cotruș nr. 14), Timișoara, identificat prin: CF nr. 433713 Timișoara, nr. cad. 433713 (CF vechi nr. 5082 Freidorf, nr. cad. A 1366/1/12), în suprafață totală de 10.000 mp, este situat în zona de sud-vest a municipiului Timișoara, fiind delimitat la sud – vest de str. Ovidiu Cotruș, la nord – vest, la nord – est și sud – est de terenuri proprietate private, având ca proprietar pe SC **BARUM TECHNIK SRL**, cu drept de uz – cu titlu gratuit, cu drept de servitute – de trecere subterană și/ sau aeriană, continuă și perpetuă, cu drept de servitute – de trecere perpetuă cu piciorul și/ sau cu autovehiculele, asupra terenului în suprafață de 816 mp, pe întreaga perioadă de existență a capacității energetice în favoarea E-DISTRIBUȚIE BANAT SA; conform Adresei E-DISTRIBUȚIE BANAT SA nr. 145485/22.11.2018 terenul este liber de construcții .

Planul Urbanistic Zonal „**Zona industrială – depozitare**”, str. Vasile Georgevici nr. 2 (fosta str. Ovidiu Cotruș nr. 14), Timișoara, propune construirea unei hale cu funcțiunea de depozitare, birouri și funcțiuni complementare, în regim de înălțime P+1E.

Accesul auto si pietonal pe terenul reglementat se va asigura conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2019-005398/17.10.2019. Obținerea Autorizației de Construire este conditionată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse exclusiv pe parcelele detinute de beneficiari, în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-005398/17.10.2019, necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U..



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

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 13/30.03.2020 sunt următorii:

- Regim de construire: maxim P+1E;
- Funcțiune propusă: depozitare, birouri și funcțiuni complementare;
- Înălțime maximă: $H_{max}=8,30$ m;
- Procent de ocupare al terenului maxim: $POT_{max}=29,20\%$;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: $CUT_{max}=0.31$;
- Spații verzi: minim 20% conform Deciziei de încadrare nr. 6/21.02.2017 Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 104/18.09.2019;
- Retrageri față de aliniament, față de limitele laterale și limita posterioară conform planșei A05 - „Plan Reglementări urbanistice conf. PUG aprobat și PUZ – uri aprobate”;
- 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 servituți: conform „Propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013; autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;
- Accese: accesul auto și pietonal se va realiza conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2019-005398/17.10.2019;
- Parcaje: necesarul de parcaje va fi dimensionat pentru fiecare funcțiune propusă în parte la faza D.T.A.C.; pentru staționarea tuturor categoriilor de autovehicule se vor organiza parcaje la sol pe terenul beneficiarului; mijloacele de transport a mărfurilor și vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv pe terenul beneficiarului, în afara spațiului public;
- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 901/14.10.2019.

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 beneficiarului.

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. A11 - „Proprietăți asupra 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 parcela beneficiarului, accesul pe parcelă se va realiza din domeniul public .

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.).



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

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[^]) 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 industrială – depozitare**”, str. Vasile Georgevici nr. 2 (fosta str. Ovidiu Cotruș nr. 14), 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 și aprobarea Planul Urbanistic Zonal „**Zona industrială – depozitare**”, str. Vasile Georgevici nr. 2 (fosta str. Ovidiu Cotruș nr. 14), Timișoara, având ca beneficiar pe **SC BARUM TECHNIK SRL**, întocmit conform proiectului nr. 06/2018, realizat de proiectant general **SC LEVANT PROJECT SRL**, proiectant de specialitate **SC STUDIO UNU SRL**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Alideia Catinca T. Suci, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 13/30.03.2020:

- Regim de construire: maxim P+1E;
- Funcțiune propusă: depozitare, birouri și funcțiuni complementare;
- Înălțime maximă: Hmax=8,30 m;
- Procent de ocupare al terenului maxim: POTmax=29,20%;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: CUTmax=0.31;
- Spații verzi: minim 20% conform Deciziei de încadrare nr. 6/21.02.2017 Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 104/18.09.2019;
- Retrageri față de aliniament, față de limitele laterale și limita posterioară conform planșei A05 - „Plan Reglementări urbanistice conf. PUG aprobat și PUZ – uri aprobate”.
- 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 servituți: conform „Propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013; autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;
- Accese: accesul auto și pietonal se va realiza conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2019-005398/17.10.2019;
- Parcaje: necesarul de parcaje va fi dimensionat pentru fiecare funcțiune propusă în parte la faza D.T.A.C.; pentru staționarea tuturor categoriilor de autovehicule se vor organiza parcaje la sol



pe terenul beneficiarului; mijloacele de transport a mărfurilor și vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv pe terenul beneficiarului, în afara spațiului public;

- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 901/14.10.2019.

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „Zona industrială – depozitare”, str. Vasile Georgevici nr. 2 (fosta str. Ovidiu Cotruș nr. 14), Timișoara, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „**Zona industrială – depozitare**”, str. Vasile Georgevici nr. 2 (fosta str. Ovidiu Cotruș nr. 14), Timișoara, identificat prin: CF nr. 433713 Timișoara, nr. cad. 433713 (CF vechi nr. 5082 Freidorf, nr. cad. A 1366/1/12), în suprafață totală de 10.000 mp, este situat în zona de sud-vest a municipiului Timișoara, fiind delimitat la sud – vest de str. Ovidiu Cotruș, la nord – vest, la nord – est și sud – est de terenuri proprietate private, având ca proprietar pe **SC BARUM TECHNIK SRL**, cu drept de uz – cu titlu gratuit, cu drept de servitute – de trecere subterană și/ sau aeriană, continuă și perpetuă, cu drept de servitute – de trecere perpetuă cu piciorul și/ sau cu autovehiculele, asupra terenului în suprafață de 816 mp, pe întreaga perioadă de existență a capacității energetice în favoarea E-DISTRIBUȚIE BANAT; conform Adresei E-DISTRIBUȚIE BANAT SA nr. 145485/22.11.2018 terenul este liber de construcții .

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. A11 - „Proprietăți asupra 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 parcela beneficiarului, accesul pe parcelă se va realiza din domeniul public;

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 industrială – depozitare”, str. Vasile Georgevici nr. 2 (fosta str. Ovidiu Cotruș nr. 14), 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 industrială – depozitare**”, str. Vasile Georgevici nr. 2 (fosta str. Ovidiu Cotruș nr. 14), Timișoara, elaborat de proiectant general **SC LEVANT PROJECT SRL**, proiectant de specialitate **SC**



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

STUDIO UNU SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Alideia Catinca T. Suciu, proiect nr. 06/2018, la cererea **SC BARUM TECHNIK SRL**, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT ȘEF,
Emilian Sorin CIURARIU

ȘEF SERVICIU
GABRIELA BORCSI

CONSILIER
Liliana IOVAN

Red/dact – L.I.