



UR2020-008357/20.07.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire clădiri birouri, hală producție, servicii, depozitare, hală logistică, parcare, pistă testare, pasarelă între clădiri pe drum public”, strada Siemens nr. 1, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare a proiectului de hotărâre nr. UR2020-008357/20.07.2020 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire clădiri birouri, hală producție, servicii, depozitare, hală logistică, parcare, pistă testare, pasarelă între clădiri pe drum public”, strada Siemens nr. 1, Timișoara, prin care se propune reglementarea modului de dezvoltare a unei zone mixte - birouri, producție, depozitare, amenajarea unei piste de testare mașini, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, asigurarea acceselor, asigurarea locurilor de parcare pe terenurile deținute de proprietari conform legislației în vigoare pentru funcțiunea propusă, echiparea cu utilități, spații verzi.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2020-008357/17.07.2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire clădiri birouri, hală producție, servicii, depozitare, hală logistică, parcare, pistă testare, pasarelă între clădiri pe drum public”, strada Siemens nr. 1, Timișoara;

Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 52/03.10.2019**, **Avizul Arhitectului Sef nr. 26/16.07.2020**;

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 2509/11.07.2019**, cu termen de valabilitate prelungit până în **10.07.2021**, precum și **Decizia de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș cu nr. 52/31.03.2020** prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu.

Documentația Planului Urbanistic Zonal „Construire clădiri birouri, hală producție, servicii, depozitare, hală logistică, parcare, pistă testare, pasarelă între clădiri pe drum public”, beneficiar SC CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMANIA SRL, proiectant SC SUBCONTROL SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Radu D. Radoslav, a parcurs etapa informării online, în perioada 22.04.2020 – 16.05.2020, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu data de 22.04.2020, în condițiile stării de urgență instituită în 16 martie 2020. A fost înregistrată în scris o adresă cu observații pe marginea acestei documentații de urbanism din partea Președintelui Consiliului de Cartier Ciarda, pe e-mailul dezvoltareurbana@primariatm.ro, prin care își manifestă îngrijorarea vis-a-vis de o producție poluantă. Răspunsul proiectantului cu adresa nr. UR2020-004716/03.06.2020 prin care se comunică faptul că fabrica de componente electronice din Timișoara, str. Siemens nr. 1, are drept specific producerea de componente electronice, cu respectarea legislației în vigoare cu respectarea standardelor de securitate și siguranță în muncă, atât pentru angajați cât și pentru locuitorii din cartier, a fost transmis Președintelui Consiliului de Cartier Ciarda. Alte sesizări sau observații nu au fost înregistrate.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Rezultatelor informării și consultării publicului nr. UR2020-004716/05.06.2020.

Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 218/04.06.2020, privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 140/ 19.04.2011 prin care a fost aprobat „Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului”, cu



modificările și completările ulterioare”, documentația Plan Urbanistic Zonal „Construire clădiri birouri, hală producție, servicii, depozitare, hală logistică, parcare, pistă testare, pasarelă între clădiri pe drum public”, strada Siemens nr. 1, Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent, 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;

Plan Urbanistic Zonal „Construire clădiri birouri, hală producție, servicii, depozitare, hală logistică, parcare, pistă testare, pasarelă între clădiri pe drum public”, strada Siemens nr. 1, Timișoara, este elaborat de proiectantul SC SUBCONTROL SRL, proiect nr. 2420.07.1, la cererea beneficiarului SC CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMANIA SRL.

Terenul studiat se situează în partea de sud - est a orașului, în intravilan, teritoriul delimitat la sud de DE 1549/5, la est și vest terenuri private neconstruite, la nord strada Magnus și teren propus pentru drum.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „Construire clădiri birouri, hală producție, servicii, depozitare, hală logistică, parcare, pistă testare, pasarelă între clădiri pe drum public”, este situat pe strada Siemens nr. 1, Timișoara, are o suprafață totală de 36500 mp, este identificat prin: CF nr. 449885, nr. top 449885, (rezultat ca urmare a alipirii terenurilor din CF nr. 439695 , nr. cad 439695 <<CF vechi 142951, nr.cad A1549/2/4>> și din C.F. 439694, nr. cad 439694 <<CF vechi 136594, nr.cad A1549/2/3>>), intravilan, cu folosință actuală teren neîmprejmuit, având ca proprietar SC CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMANIA SRL. După aprobarea PUZ, terenurile se vor alipi și dezlipi conform P.U.Z.

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 - Zona propusă de unități industriale, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ, indicatori urbanistici conf. HG 525/1996 republicată, spații verzi minim conform HCL nr. 62/2012;

Terenul reglementat, care face obiectul acestei documentații, se află în zonă cu interdicție de construire, pentru care:

- Consiliului Județean Timiș a emis comunicarea nr. R 10 679/25.06.2020 prin care se precizează că nu este nevoie de aviz CJT;

- Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, prin adresa nr. 4072/15.11.2019, precizează că terenul se află în apropierea unei zone cu patrimoniu arheologic reperat – „Așezarea sarmatică de la Timișoara – Ciarda Roșie” – pentru care se va efectua o „Evaluare arheologică intruzivă (Diagnostic intruziv) a perimetrului propus în documentație”.

Avize în care se precizează ca sunt valabile doar pentru faza PUZ, iar pentru autorizația de construire se va solicita un nou aviz:

- MAPN – Aviz nr. DT/8481
- Adresa ISU „Banat”, Protecția civilă – nr. 535.136/17.10.2019
- Inspectoratul de Poliție Județean Timiș – Aviz nr. 340645/25.03.2020

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Construire clădiri birouri, hală producție, servicii, depozitare, hală logistică, parcare, pistă testare, pasarelă între clădiri pe drum public”, strada Siemens nr. 1, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.



Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de trecerea cu titlu gratuit în proprietatea municipalității a terenurilor aferente obiectivului care vor fi afectate de trama stradală de perspectivă și se va dezmembra după recepția la terminarea lucrărilor înainte de intabulare, realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse exclusiv pe parcelele deținute de beneficiar, în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2020-000335/20.02.2020, cu respectarea legislației în vigoare.

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul Unic pentru rețele existente nr. 714/26.08.2019 și conform Planului de Acțiune asumat nr. UR2020-004011/04.03.2020.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 26/16.07.2020 sunt următorii:

- Funcțiuni propuse: Zonă mixtă – birouri, producție nepoluantă, depozitare;

POT_{max}=70%,

CUT_{max}=2;

Regim de înălțime maxim (S)+P+5E;

H_{max} cornișă = 23,00 m

H_{max} coamă = 25,00 m;

Indicii de ocupare și utilizare a terenului maximi nu pot fi aplicați simultan.

Retrageri – conform planșelor nr. 006 și 007 de Reglementări Urbanistice Etapa I, respectiv de Reglementări Urbanistice Etapa II:

front = 10,00 m;

spate = 10,00 m

laterale = retragerea minimă obligatorie a clădirilor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim.

Retragerile față de limite vor fi corelate cu indicatorii urbanistici POT, CUT, zona verde, astfel încât să existe o reglementare coerentă.

Limita de implantare va fi retrasă de la drumul din nordul parcelei.

Se diferențiază prin hașuri pe planșele de reglementări 006 și 007 zonele de implantare pentru subsol, clădiri, parcări și alte funcțiuni (pista de testare mașini) și spații verzi.

Spații verzi conform HCL 62/2012, suprafață minimă de spații verzi amenajate propuse minim 20%, conform Avizului Agenției pentru Protecția Mediului – Decizia de incadrare nr. 52/31.03.2020.

Suprafața de spații verzi va fi amenajată și întreținută

- 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"

- Se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;

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 accese: accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2020-000335/20.02.2020 și planșa anexă la aviz, parcaje minim conform H.G. 525/1996 privind aprobarea R.G.U.;

S-a obținut **Avizul nr. 340645/25.03.2020 al Inspectoratului de Poliție Județean Timiș** care precizează că „beneficiarul are obligația de a solicita un nou aviz la faza P.A.C., în conformitate cu



legislația în vigoare, iar la documentația respectivă se va depune și Hotărârea de Consiliul Local prin care s-a aprobat Planul Urbanistic Zonal.”

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. 009 - „Obiective de utilitate publică” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

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 documentatiei PUZ si RLU aferent, aceasta va fi transmisa către oficiu 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 „Construire clădiri birouri, hală producție, servicii, depozitare, hală logistică, parcare, pistă testare, pasarelă între clădiri pe drum public”, strada Siemens nr. 1, 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 Planului Urbanistic Zonal „Construire clădiri birouri, hală producție, servicii, depozitare, hală logistică, parcare, pistă testare, pasarelă între clădiri pe drum public”, strada Siemens nr. 1, Timișoara, având ca beneficiar pe SC CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMANIA SRL, întocmit conform proiectului nr. 2420.07.1, realizat de SC SUBCONTROL SRL, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire:

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 26/16.07.2020 sunt următorii:

Funcțiuni propuse: Zonă mixtă – birouri, producție nepoluantă, depozitare;

POT_{max}=70%,

CUT_{max}=2;

Regim de înălțime maxim (S)+P+5E;

H_{max} cornișă = 23,00 m

H_{max} coamă = 25,00 m;

Indicii de ocupare și utilizare a terenului maximi nu pot fi aplicați simultan.

Retrageri – conform planșelor nr. 006 și 007 de Reglementări Urbanistice Etapa I, respectiv de Reglementări Urbanistice Etapa II:

front = 10,00 m;

spate = 10,00 m



laterale = retragerea minimă obligatorie a clădirilor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim.

Retragerile față de limite vor fi corelate cu indicatorii urbanistici POT, CUT, zona verde, astfel încât să existe o reglementare coerentă.

Limita de implantare va fi retrasă de la drumul din nordul parcelei.

Se diferențiază prin hașuri pe planșele de reglementări 006 și 007 zonele de implantare pentru subsol, clădiri, parcări și alte funcțiuni (pista de testare mașini) și spații verzi.

Spații verzi conform HCL 62/2012, suprafață minimă de spații verzi amenajate propuse minim 20%, conform Avizului Agenției pentru Protecția Mediului – Decizia de incadrare nr. 52/31.03.2020.

Suprafața de spații verzi va fi amenajată și întreținută

- 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"

- Se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;

PUZ-ul permite operațiuni topo-cadastrale de dezmembrare sau alipire, cu respectarea legislației în vigoare.

- Circulații și accese: **accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2020-000335/20.02.2020 și planșa anexă la aviz, parcaje minim conform H.G. 525/1996 privind aprobarea R.G.U.;**

- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul Unic pentru rețele existente nr. 714/26.08.2019 și conform Planului de Acțiune asumat nr. UR2020-004011/04.03.2020.

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.

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „Construire clădiri birouri, hală producție, servicii, depozitare, hală logistică, parcare, pistă testare, pasarelă între clădiri pe drum public”, strada Siemens nr. 1, 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.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „Construire clădiri birouri, hală producție, servicii, depozitare, hală logistică, parcare, pistă testare, pasarelă între clădiri pe drum public”, este situat pe strada Siemens nr. 1, Timișoara, în suprafață totală de 36500 mp, identificat prin extras CF nr. 449885, nr. top 449885, intravilan, cu folosință actuală teren neîmprejmuit, având ca proprietar SC CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMANIA SRL. După aprobarea PUZ, terenurile se vor alipi și dezlipi conform P.U.Z.

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 prezentului PUZ, proiect nr. 2420.07.1, și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat nr. UR2020-004011/04.03.2020.

Autorizațiile de construire se vor emite după trecerea cu titlu gratuit în proprietatea municipalității a terenurilor aferente obiectivului care vor fi afectate de trama stradală de perspectivă și se va dezmembra după recepția la terminarea lucrărilor înainte de intabulare, realizarea locurilor de



parcare necesare funcțiunii propuse exclusiv pe parcelele deținute de beneficiar, în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2020-000335/20.02.2020, cu respectarea legislației în vigoare.

Accesul pe parcele 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. 2¹) 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 „Construire clădiri birouri, hală producție, servicii, depozitare, hală logistică, parcare, pistă testare, pasarelă între clădiri pe drum public”, strada Siemens nr. 1, Timișoara, și a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, înaintăm Consiliului Local al municipiului Timișoara proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire clădiri birouri, hală producție, servicii, depozitare, hală logistică, parcare, pistă testare, pasarelă între clădiri pe drum public”, este situat pe strada Siemens nr. 1, Timișoara., elaborat de proiectantul SC SUBCONTROL SRL, proiect nr. 2420.07.1 la cererea beneficiarului SC CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMANIA SRL., pentru a fi supus analizării și dezbaterii în plenul consiliului local.

ARHITECT SEF
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER
Sorina POPA