

REFERAT

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal **“ZONĂ PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE”**,
Timișoara teritoriul extravilan,
DN 69 Timișoara - Arad, km. 7 +800, stânga;

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. U22007-003332/19.06.2007 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal **“ZONĂ PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE”**, Timișoara, teritoriul extravilan, DN 69 Timișoara - Arad, km. 7 +800, stânga;

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism, nr. 6938/22.11.2006**;

Propunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea și avizarea din punct de vedere urbanistic a documentației Plan Urbanistic Zonal **“ZONĂ PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE”**, Timișoara, teritoriul extravilan, DN 69 Timișoara - Arad, km. 7 +800, stânga;

Documentația este elaborată de proiectantul S.C. PILOT TEAM S.R.L., proiect nr. 2.15/2006, la cererea beneficiarilor **S.C. CAFAS S.R.L. Timișoara, S.C. ARTEX IMOBILIARA S.R.L. Timișoara și IACOB LEON**. Documentația a fost inițiată de Trasser Gottfried care ulterior a vândut terenul actualului proprietar Iacob Leon, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 78208/2007.

Terenul studiat este situat la nord de municipiul Timișoara, în teritoriul extravilan, pe **Calea Aradului - DN 69 Timișoara – Arad, la km. 7+800 stânga**.

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.

Zona studiată care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă protejată sau de protecție a monumentelor istorice, respectiv zone de interes deosebit pentru care este necesar avizul Consiliului Județean Timiș.

Terenul studiat, în **suprafață totală de 72.100 mp.** este înscris în C.F. nr. 145260 Timișoara, nr. cadastral A 202/1/1, în suprafață de 72.100 mp. și este proprietatea firmelor **S.C. CAFAS S.R.L. – 12.100 mp, S.C. ARTEX IMOBILIARA S.R.L. – 20.000 mp. și a lui IACOB LEON – 40.000 mp..**

Terenul care face obiectul P.U.Z. nu este scos din circuitul agricol, urmând a se scoate după aprobarea documentației de urbanism pe cheltuiala beneficiarilor.

Pentru teritoriul studiat se propune realizarea zone pentru producție și depozitare, cu lotizarea terenului în cinci parcele, din care una este zonă verde, conform planșei de Reglementări Urbanistice nr. 3. Pe parcelele nr. 1,3 și 4 este propusă funcțiunea de depozitare și servicii, iar pe parcela nr. 2 funcțiunea de producție, cu amplasarea unei unități de producție articole de cauciuc, conform Avizului ARPM Timișoara.

Documentația a fost întocmită în corelare cu documentațiile deja aprobate în zonă, PUZ „Spații comerciale și de depozitare” – Zona Cl. Aradului km 6+500, aprobat prin HCL nr.

170/18.05.2004, PUZ „Spații comerciale și de depozitare” – Zona Cl. Aradului km 7, aprobat prin HCL nr. 191/21.12.2004, PUZ „Zonă servicii și depozitare” – Zona Cl. Aradului – DN 69 km 7+200, aprobat prin HCL nr. 115/28.03.2006, PUZ „Spații de depozitare și producție” – Zona Cl. Aradului aprobat prin HCL nr. 356/2006, PUZ „Zonă pentru comerț, servicii și depozitare” – Zona Cl. Aradului DN 69 km 6 aprobat prin HCL nr. 184/29.05.2007.

Indicii de construibilitate:

POT maxim = 55 %

CUT maxim = 1,8

Regimul maxim de înălțime propus pentru amplasament este de P+1E pentru hale și P+2E+Ep pentru corpurile administrative.

Se va asigura procentul de spații verzi în corelare cu funcțiunea propusă, respectiv minim 20% pe fiecare parcelă rezultată.

Documentațiile de urbanism aprobate anterior în zonă prevăd, în conformitate cu avizul de principiu al Companiei Naționale de Autostrăzi și Drumuri Naționale nr. 40/215 din 21.02.2007, realizarea unui drum colector paralel cu DN69, în zona de protecție de 50 m de la marginea îmbrăcămintei asfaltice a traseului drumului național, cu lățimea de 9 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 Sânandrei. 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.

Se va respecta zona de protecție de 50 m. față de DN 69 Timișoara – Arad.

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 toate drumurile colectoare propuse, paralele cu drumul național.

Eliberarea Autorizației de Construire se va face doar după ce suprafețele de teren afectate de drumuri vor trece în domeniul public.

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.

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. Realizarea și racordarea la utilități se va face pe cheltuiala beneficiarilor.

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.)

Din punct de vedere urbanistic, documentația a fost analizată și verificată și este în conformitate cu reglementările în vigoare, referitoare la documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal “**ZONĂ PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE**”, Timișoara, teritoriul extravilan, DN 69 Timișoara - Arad, km. 7 +800, stânga 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. ȘEF BIROU,
Arh. Loredana PĂLĂLĂU

CONSILIER,
Jr. Cristina CODREANU

AVIZAT JURIDIC,
Jr. Mirela LASUSCHEVICI

Red./Dact. P.L.