

REFERAT

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal “**SPAȚII DE DEPOZITARE, SERVICII ȘI COMERT**”, Timișoara teritoriul extravilan, DN 69 Timișoara - Arad, km. 6 +500, 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. U22007-003257/14.06.2007 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal “**SPAȚII DE DEPOZITARE, SERVICII ȘI COMERT**”, Timișoara, teritoriul extravilan, DN 69 Timișoara - Arad, km. 6 +500, dreapta;

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism, nr. 510/02.02.2007**;

Propunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea și avizarea din punct de vedere urbanistic a documentației Plan Urbanistic Zonal “**SPAȚII DE DEPOZITARE, SERVICII ȘI COMERT**”, Timișoara, teritoriul extravilan, DN 69 Timișoara - Arad, km. 6 +500, dreapta;

Documentația este elaborată de proiectantul S.C. PORIME Construct S.R.L., proiect nr. 42/2006, la cererea beneficiarului **S.C. TOMIS S.A. Constanța**.

Terenul studiat este situat la nord de municipiul Timișoara, în teritoriul extravilan, pe **Calea Aradului - DN 69 Timișoara – Arad, la km. 6+500 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 395.500 mp**, este înscris în C.F. nr. 129224 Timișoara, nr. cadastral Cc 274/1/1, în suprafață de 71.700 mp, C.F. nr. 129225 Timișoara, nr. cadastral Cc 274/1/2, în suprafață de 56.400 mp, C.F. nr. 143889 Timișoara, nr. cadastral A 274/1/3, arabil extravilan în suprafață de 41.000 mp, C.F. nr. 129537 Timișoara, nr. cadastral A 274/1/4, arabil extravilan în suprafață de 41.600 mp, C.F. nr. 141776 Timișoara, nr. cadastral A 274/1/5, arabil extravilan în suprafață de 18.700 mp, C.F. nr. 131399 Timișoara, nr. cadastral A 274/1/6, arabil extravilan în suprafață de 17.000 mp, C.F. nr. 130706 Timișoara, nr. cadastral A 274/1/7, arabil extravilan în suprafață de 17.500 mp, C.F. nr. 130705 Timișoara, nr. cadastral A 282/1/a, arabil extravilan în suprafață de 22.925 mp, C.F. nr. 131406 Timișoara, nr. cadastral A 282/1/b, arabil extravilan în suprafață de 22.925 mp, C.F. nr. 131407 Timișoara, nr. cadastral A 282/1/c, arabil extravilan în suprafață de 22.925 mp, C.F. nr. 131408 Timișoara, nr. cadastral A 282/1/d, arabil extravilan în suprafață de 22.925 mp, C.F. nr. 137966 Timișoara, nr. cadastral A 260/1/1/1, arabil extravilan în suprafață de 400 mp, A 260/1/2/1, arabil extravilan în suprafață de 6.100 mp, A 265/1/1/1/1, arabil extravilan în suprafață de 25.000 mp, F 261/1/1/1, fâneață extravilan în suprafață de 8.400 mp și este proprietatea firmei **S.C. TOMIS S.A. Constanța**.

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

extraselor C.F. anexate documentației, respectiv a Ordinilor emise de Ministerul Agriculturii, Alimentației și Pădurilor.

Pentru teritoriul studiat se propune realizarea unor spații comerciale și expoziționale, spații pentru servicii, de depozitare și pentru utilitățile aferente, distribuite conform planșei de Reglementări Urbanistice nr. 03.

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 = 2

Regimul maxim de înălțime propus pentru amplasament este de P+3E pentru spațiile comerciale și P+7E pentru 3 corpuri destinate spațiilor pentru birouri (corp 7, 8 și 9).

Se va asigura procentul de spații verzi în corelare cu funcțiunea propusă, respectiv minim 20% din suprafața totală studiată, în conformitate și cu Avizul Agenției de Mediu nr. 585 RP din 28.05.2007.

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 îmbrăcăminteii 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 centură.

Accesul pe terenul în studiu se va realiza de pe o bretea colectoare, care se va descărca în girajul propusă dintre DN 69 și șoseaua de centură. În această bretea se descarcă și 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 “**SPAȚII DE DEPOZITARE, SERVICII ȘI COMERȚ**”,
Timișoara, teritoriul extravilan, DN 69 Timișoara - Arad, km. 6 +500, 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. ȘEF BIROU,
Arh. Loredana PĂLĂLĂU

CONSILIER,
Ing. Gabriela POPA

AVIZAT JURIDIC,
Jr. Mirela LASUSCHEVICI