UR2019-014494/05.09.2019

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal ”Reconfigurare zonă activități economice - producție și depozitare”, Calea Torontalului, în intravilan Timişoara

Având în vedere **Expunerea de motive nr.** UR2019-014494/05.09.2019 a Primarului **Municipiului Timişoara şi Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – ”Reconfigurare zonă activități economice - producție și depozitare”, Calea Torontalului, în intravilan Timişoara,** prin care se propune reconfigurarea zonei reglementate prin PUZ aprobat prin HCL 105/2015 - Extindere zona activitati economice-Productie si depozitare, si partial conf. PUD aprobat prin HCL 172/2004 - Hala productie, pe terenurile identificate prin CF nr. 404783 și CF 439115. Prin documentația de față se propune unificarea celor două parcele de teren și omogenizarea indicilor urbanistici P.O.T., C.U.T., regim de înălțime**.**

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2019-014494/05.09.2019, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal **”Reconfigurare zonă activități economice - producție și depozitare”, Calea Torontalului**, în intravilan Timişoara;

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aprobat cu H.C.L. nr. 105/2015 și prevederile Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) aprobat cu H.C.L. nr. 172/2004;

Ţinând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 60/25.10.2018, Avizul Arhitectului Sef nr. 24/01.08.2019;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 2757/06.07.2018 prelungit până la data de 05.07.2020,** precum si **Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiş cu nr. 51/20.05.2019** prin care anunţă că planul nu necesită evaluare de mediu şi **se adoptă fără aviz de mediu.**

Documentaţia Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – ”Reconfigurare zonă activități economice - producție și depozitare”, Calea Torontalului, în intravilan Timişoara, beneficiar S.C. DS SMITH PACKAGING ROMANIA S.R.L., proiectant S.C. POLIFORM S.R.L., a fost afişată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timişoara începând cu 17.12.2018, cu ocazia demarării Etapei 2 – etapa elaborării propunerilor PUZ şi RLU aferent, de informare şi consultare a publicului, conform H.C.L. nr. 140/2011, modificat prin H.C.L. nr. 183/2017, perioadă în care nu s-a inregistrat nicio sesizare cu privire la aceasta documentaţie.

Etapa 2 a fost finalizată prin afişarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timişoara a Raportului informării şi consultării publicului cu nr.UR2019-020537/14.02.2019;

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 in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului, documentatia PUZ “Reconfigurare zonă activități economice - producție și depozitare”, Calea Torontalului, în intravilan Timişoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ si RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 63 din HCL nr. 140/2011, modif prin HCL nr. 183/2017), în baza Dispoziţiei Primarului nr. 92/15.01.2007 privind aprobarea Procedurii pentru aplicarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică;

Planul Urbanistic Zonal **”Reconfigurare zonă activități economice - producție și depozitare”, Calea Torontalului, în intravilan Timişoara**, este elaborat de proiectantul **SC POLIFORM SRL**, proiect nr.**P92/2018**, la cererea S.C. DS SMITH PACKAGING ROMANIA S.R.L**.**

Terenul reglementat in cadrul documentaţiei PUZ **”Reconfigurare zonă activități economice - producție și depozitare”, Calea Torontalului, în intravilan Timişoara,** în suprafață totală de 55.063mp, este situat în partea de nord-vest a Municipiului Timisoara, categoria de folosință **curți construcții,** conform extraselor CF anexate, iar conform PUZ aprobat prin HCL 105/2015 - Extindere zona activitati economice-Productie si depozitare, regim de inaltime P+1E, POT=55%, CUT=1,1, spatii verzi de min.20% si partial conf. PUD aprobat prin HCL 172/2004 - Hala productie, regim de inaltime P+$E_{partial}$, POT=59,21%, CUT=0,62, spatii verzi conf. HCL 62/2012, pe terenurile identificate prin CF nr. 404783 și CF 439115.

Terenul reglementat, care face obiectul acestei documentaţii nu se află în zonă cu interdicţii sau de monumente pentru care să fie necesar Avizul Consiliului Judeţean Timiş sau Avizul Direcţiei pentru Cultură Timiş.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal **”Reconfigurare zonă activități economice - producție și depozitare”, Calea Torontalului, în intravilan Timişoara,** nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecţia mediului.

Vecinătăţi: terenul studiat este delimitat la vest de drumul de exploatare De190/2 și linia CF 218 Timișoara Nord-Arad, la est de canalul de desecare HCn 199/1 și drumul de exploatare De 189/2, la sud se învecinează cu parcela identificată prin nr. cad. 406506, și la nord se învecinează cu parcela identificată prin nr. top. 190/1/4/1. Terenul studiat nu are front la artere majore. Accesul din DN6 se realizează prin incinta S.C. ICCO EMT S.R.L. identificată prin nr. cad. 406506, în baza unui drept de servitute de trecere cu piciorul și auto.

Terenul reglementat în suprafaţă de 55.063mp este înscris în CF 404783 (CF 130707, top CC190/1/2) cad 404783, CF 439115, cad 439115, având ca proprietar pe **S.C. DS SMITH PACKAGING ROMANIA S.R.L.**

Planul Urbanistic Zonal **”Reconfigurare zonă activități economice - producție și depozitare”, Calea Torontalului, în intravilan Timişoara**, propune reconfigurarea zonei reglementate prin PUZ aprobat prin HCL 105/2015 - Extindere zona activitati economice-Productie si depozitare, si partial conf. PUD aprobat prin HCL 172/2004 - Hala productie, pe terenurile identificate prin CF 404783 și CF 439115. Prin documentația de față se propune unificarea celor două parcele de teren și omogenizarea indicilor urbanistici P.O.T., C.U.T., regim de înălțime

Accesul auto si pietonal pe terenul reglementat se va asigura conform **avizului Comisiei de Circulaţie nr.DT2019-001843/07.02.2019 și avizului DRDP nr.340/501/20.07.2018.**

Obtinerea Autorizatiei de Construire este conditionata de **realizarea** locurilor de parcare necesare functiunii propuse exclusiv pe parcelele detinute de beneficiari, în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulaţie **nr. DT2019-001843/07.02.2019**, necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 şi Anexa 5 din R.G.U.

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiţia propusă se vor asigura toate utilităţile necesare funcţionării acesteia, respectându-se condiţiile impuse prin **Avizul pentru reţele existente nr. 631/25.07.2019** şi conform Planului de Acţiune asumat.

Indicii propuşi prin documentaţie şi conform Avizului Arhitectului Şef sunt următorii:

- **Funcţiuni predominante: zonă activităţi economice, producţie și depozitare;**
- **Regim de construire: maxim (S)+P+4E+Er;**
- **Procent de ocupare al terenului maxim: POT_{max} =60%;**
- **Coeficient de utilizare al terenului maxim: CUT_{max}=1.2;**
- **$H_{max\ cornișă}$ = 21.00 metri;**
- **$H_{max\ totală}$ = 25.00 metri;**

Retrageri faţă de limitele de proprietate: minim h/2 din înălţimea clădirii, dar nu mai puţin de 10.00 m;
Retrageri faţă de CF 218 Calea Ferată Timișoara Nord - Arad: conform Avizului CFR S.A. nr. 6/5/1026/29.05.2019;

Suprafaţă minimă de spaţii verzi amenajate propuse va fi de minim 20% din suprafaţa terenului conform **Deciziei de Încadrare nr. 51/20.05.2019 a Agenţiei pentru Protecţia Mediului Timiş**, suprafaţă care va fi amenajată şi întreţinută şi conform documentaţiei de PUZ supusă analizării, care rămâne valabilă pe perioada punerii in aplicare a planului, in conditiile in care nu intervin modificari ale datelor care au stat la baza emiterii acesteia (conform Deciziei de Încadrare APM Timis nr.51/20.05.2019);

Se vor respecta prevederile HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spaţiilor verzi a Municipiului Timişoara 2010-2020 şi Anexa 1 - Cadastrul Verde"

În cazul în care parcelele sunt parţial grevate de o servitute de utilitate publică, POT şi CUT se vor calcula la suprafaţa efectivă rămasă în proprietate privată, iar autorizaţia de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;

Se vor lua în considerare pentru elaborarea PUZ, propunerile proiectului faza S.F. "Amenajare strada Calea Torontalului (4,63 km) sector intersecţie cu strada Grigore Alexandrescu - limita UAT Timișoara" beneficiar Municipiul Timișoara.

Circulaţii şi accese: accesele auto şi pietonale se vor realiza în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulaţie nr. **DT2019-001843/07.02.2019**, necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 şi Anexa 5 din R.G.U.;

Servituţi: se vor respecta servituţile trecute în „Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timişoara”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013;

Echipare tehnico-edilitară pentru investiţia propusă: se vor asigura toate utilităţile necesare funcţionării acesteia, respectându-se condiţiile impuse prin **Avizele pentru reţele existente nr. 631/25.07.2019.**

La eliberarea Autorizaţiei de Construire se vor respecta toate condiţiile impuse prin avizele eliberate de deţinătorii de reţele şi utilităţi publice precum şi ale altor instituţii avizatoare, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarilor.

Documentaţia de urbanism este însoţită de avizele şi acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al M.L.P.A.T. (M.T.C.T.).

Autorizaţia de Construire se va putea elibera doar după realizarea în prealabil a operaţiunilor reglementate prin documentaţia de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din

domeniul public conform acestui PUZ, după trecerea în domeniul public a terenului necesar realizării drumului şi asigurarea tuturor utilităţilor necesare investiţiei în conformitate cu Planul de acţiune asumat.

Semnarea documentaţiei de amenajare a teritoriului sau de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialişti care a elaborat documentaţia, pentru veridicitatea şi corectitudinea din punct de vedere tehnic a acesteia, în conformitate cu art. 38, alin. 1^1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentatiei PUZ si RLU aferent, aceasta va fi transmisa către oficiul de cadastru şi publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinaţiei imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru şi carte funciară.

Plan Urbanistic Zonal **"Reconfigurare zonă activități economice - producție și depozitare", Calea Torontalului, în intravilan Timişoara**, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timişoara şi va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investiţiile prevăzute în documentaţie.

PROPUNEM:

1. Avizarea si aprobarea Planului Urbanistic Zonal **"Reconfigurare zonă activități economice - producție și depozitare", Calea Torontalului, în intravilan Timişoara, având ca beneficiar pe S.C. DS SMITH PACKAGING ROMANIA S.R.L.,** întocmit conform proiectului **nr. P92/2018, realizat de SC POLIFORM SRL,** care face parte integrantă din prezenta hotărâre**;**

2. Se stabilesc condiţiile de construire:

- **Funcţiuni predominante: zonă activități economice, producție și depozitare;**
- **Regim de construire: maxim (S)+P+4E+Er;**
- **Procent de ocupare al terenului maxim: POT_{max} =60%;**
- **Coeficient de utilizare al terenului maxim: CUT_{max}=1.2;**
- **$H_{max\ cornișă}$ = 21.00 metri;**
- **$H_{max\ totală}$ = 25.00 metri;**

Retrageri față de limitele de proprietate: minim h/2 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 10.00 m;

Retrageri față de CF 218 Calea Ferată Timișoara Nord - Arad: conform Avizului CFR S.A. nr. 6/5/1026/29.05.2019;

Suprafaţă minimă de spaţii verzi amenajate propuse va fi de minim 20% din suprafaţa terenului conform **Deciziei de Încadrare nr. 51/20.05.2019 a Agenţiei pentru Protecţia Mediului Timiş**, suprafaţă care va fi amenajată şi întreţinută şi conform documentaţiei de PUZ supusă analizării, care rămâne valabilă pe perioada punerii in aplicare a planului, in conditiile in care nu intervin modificari ale datelor care au stat la baza emiterii acesteia (conform Deciziei de Încadrare APM Timis nr.51/20.05.2019);

Se vor respecta prevederile HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spaţiilor verzi a Municipiului Timişoara 2010-2020 şi Anexa 1 - Cadastrul Verde"

În cazul în care parcelele sunt parţial grevate de o servitute de utilitate publică, POT şi CUT se vor calcula la suprafaţa efectivă rămasă în proprietate privată, iar autorizaţia de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;

Se vor lua în considerare pentru elaborarea PUZ, propunerile proiectului faza S.F. "Amenajare strada Calea Torontalului (4,63 km) sector intersecție cu strada Grigore Alexandrescu - limita UAT Timișoara" beneficiar Municipiul Timișoara.

Circulaţii şi accese: accesele auto şi pietonale se vor realiza în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. **DT2019-001843/07.02.2019**, necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 şi Anexa 5 din R.G.U.;

Servituţi: se vor respecta servituţile trecute în „Propunerile 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;

Echipare tehnico-edilitară pentru investiţia propusă: se vor asigura toate utilităţile necesare funcţionării acesteia, respectându-se condiţiile impuse prin **Avizele pentru reţele existente nr. 631/25.07.2019.**

3. **Prezentul Plan Urbanistic Zonal "Reconfigurare zonă activități economice - producție și depozitare", Calea Torontalului, în intravilan Timişoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timişoara şi va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investiţiile prevăzute în documentaţie.**

Terenul reglementat în suprafaţă de 55.063mp este înscris în CF 404783 (CF 130707, top CC190/1/2) cad 404783, CF 439115, cad 439115, proprietar **S.C. DS SMITH PACKAGING ROMANIA S.R.L.**

4. Autorizaţiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operaţiunilor reglementate prin documentaţia de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform Proiectului nr. P92/2018, planşa nr. P92-A05 - „Circulația terenurilor" şi asigurarea tuturor utilităţilor necesare investiţiei în conformitate cu Planul de acţiune asumat.

5. După aprobare prin hotărârea consiliului local a documentaţiei PUZ şi RLU aferent, hotărârea însoţită de documentaţie va fi transmisa către oficiul de cadastru şi 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 şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

6. Reglementările privind autorizarea construcţiilor şi a amenajărilor vor fi aplicate în concordanţă cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal **"Reconfigurare zonă activități economice - producție și depozitare", Calea Torontalului, în intravilan Timişoara**, a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, înaintăm Consiliului Local al municipiului Timişoara proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal "Reconfigurare zonă activități economice - producție și depozitare", Calea Torontalului, în intravilan Timişoara,** elaborat de **proiectantul SC POLIFORM SRL, proiect nr. P92/2018, la cererea beneficiarului S.C. DS SMITH PACKAGING ROMANIA S.R.L pentru a fi supus analizării şi aprobării în plenul consiliului local.**

ARHITECT SEF
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER
Monica MITROFAN