



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECȚIA URBANISM  
SERVICIUL CERTIFICARI SI AUTORIZARI

UR2019-016359/16.10.2019

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „ZONA DEPOZITARE, LOGISTICA,**  
**PRODUCTIE NEPOLUANTA”, zona Calea Șagului, Timișoara**

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2019-016359/16.10.2019 Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „ZONA DEPOZITARE, LOGISTICA, PRODUCTIE NEPOLUANTA”, zona Calea Șagului, Timișoara, prin care se propune dezvoltarea unei **zone de depozitare, logistică și producție nepoluantă**, asigurarea parcarilor pe terenurile deținute de proprietari conform legislației în vigoare pentru funcțiunile propuse, echiparea cu utilități.

**Facem următoarele precizări:**

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2019 - 016359/07.10.2019 privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „ZONA DEPOZITARE, LOGISTICA, PRODUCTIE NEPOLUANTA”, zona Calea Șagului, Timișoara;**

Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 07/28.02.2019, Avizul Arhitectului Sef nr. 33/03.10.2019;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 4987/19.12.2018**, precum și **Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș cu nr. 99/09.09.20198** prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu.

*Documentația Planului Urbanistic Zonal „ZONA DEPOZITARE, LOGISTICA, PRODUCTIE NEPOLUANTA”, zona Calea Șagului, Timișoara, beneficiari SC SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL și SC CON-A SRL., proiectant SC PILOT TEAM SRL, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 26.08.2019, 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 nu s-a înregistrat nicio sesizare cu privire la aceasta documentație.*

*Având în vedere că s-au parcurs procedurile prevăzute de H.C.L. nr. 183/08.05.2017 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului „Etapa 2 – etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a publicului cu privire la documentația Plan Urbanistic Zonal - „ZONA DEPOZITARE, LOGISTICA, PRODUCTIE NEPOLUANTA”, zona Calea Șagului, Timișoara, beneficiari SC SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL și SC CON-A SRL, proiectant SC PILOT TEAM SRL, a fost finalizată și se va putea începe circuitul 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 și amenajare a teritoriului, documentația **Plan Urbanistic Zonal „ZONA DEPOZITARE, LOGISTICA, PRODUCTIE NEPOLUANTA”, zona Calea Șagului, Timișoara**, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 63 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;



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECȚIA URBANISM  
SERVICIUL CERTIFICARI SI AUTORIZARI

Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea documentației Plan Urbanistic Zonal „ZONA DEPOZITARE, LOGISTICA, PRODUCTIE NEPOLUANTA”, zona Calea Șagului, Timișoara.

**Planul Urbanistic Zonal „ZONA DEPOZITARE, LOGISTICA, PRODUCTIE NEPOLUANTA”, zona Calea Șagului, Timișoara**, este elaborat de proiectantul SC PILOT TEAM SRL, proiect nr. 14.10/181/2019, la cererea SC SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL și SC CON-A SRL.

Terenul reglementat în cadrul documentației **Plan Urbanistic Zonal „ZONA DEPOZITARE, LOGISTICA, PRODUCTIE NEPOLUANTA”, zona Calea Șagului, Timișoara**, identificat prin: CF 430641, nr. cad. 430641, CF 430671, nr. cad. 430671, CF 430632, nr. cad. 430632, CF 430636, nr. cad. 430636, CF 430652, nr. cad. 430652, CF 430672, nr. cad. 430672, CF 430640, nr. cad. 430640 Timișoara în suprafață totală de 130.000 mp, este situat în zona de sud a Municipiului Timișoara, fiind delimitat la nord de Hcn 1228/3, la sud de DE 1227/1/1, la vest de Hcn 1228/3, la est de teren neconstruit rezervă și Hcn 1228/3.

Prin prezentul **Plan Urbanistic Zonal „ZONA DEPOZITARE, LOGISTICA, PRODUCTIE NEPOLUANTA”, zona Calea Șagului, Timișoara**, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Teritoriul studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de proprietari, cvartalul elimitat la nord de Hcn 1228/3, la sud de DE 1227/1/1, la vest de Hcn 1228/3, la est de teren neconstruit rezervă și Hcn 1228/3.

Terenul reglementat în suprafață totală de 130.000 mp, este înscris în CF 430641, nr. cad. 430641, CF 430671, nr. cad. 430671, CF 430632, nr. cad. 430632, CF 430636, nr. cad. 430636, CF 430652, nr. cad. 430652, CF 430672, nr. cad. 430672, CF 430640, nr. cad. 430640 Timișoara, având ca proprietari pe SC SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL și SC CON-A SRL.

**Planul Urbanistic Zonal „ZONA DEPOZITARE, LOGISTICA, PRODUCTIE NEPOLUANTA”, zona Calea Șagului, Timișoara**, propune dezvoltarea unei zone de depozitare, logistică și producție nepoluantă, asigurarea parcarilor pe terenurile deținute de proprietari conform legislației în vigoare pentru funcțiunile propuse, echiparea cu utilități.

Accesul auto și pietonal pe terenul reglementat se va asigura conform **avizului Comisiei de Circulație nr. DT2019-005239/03.10.2019**.

Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de **realizarea** locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse exclusiv pe parcelele deținute de beneficiari, în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-005239/03.10.2019, necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

**Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 33/03.10.2019 sunt următorii:**

**Funcțiuni propuse: de depozitare, logistică și producție nepoluantă;**

**Regim de construire : izolat sau cuplat**

**POTmax=55%; CUT=2,2; Zone verzi pe parcele minim 25%;**

**Regimul maxim de înălțime propus:**

- pentru parcelele 2, 3: P+3E, Hmax = 25 m
- pentru parcela 1: P+3E, Hmax = 25 m și clădiri edilitare P, Hmax = 12 m
- pentru parcela 4: P+2E, Hmax = 20 m

**Retragere minima fata de aliniament: conform planșei nr. 03 - Reglementari Urbanistice și precizarilor R.L.U.**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECȚIA URBANISM  
SERVICIUL CERTIFICARI SI AUTORIZARI

**Spații verzi propuse minim 25% pe fiecare parcelă - conform Deciziei Etapei de încadrare nr. 99 din 09.09.2019 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, suprafață care va fi amenajată și întreținută și conform documentației de PUZ supusă analizării;**

**- Circulații și accese: accese pietonale și auto din DE 1227/1/1 înscris în CF 435802, proprietatea Municipiului Timișoara - domeniu public conform HG 1016/2005, propus pentru largire la profil de 13,50 m., din DE 1231 și pe parcelele înscrise în CF 437062, nr.cad. A1227/5/1/2/2 și CF 437058, nr.cad. A1227/5/2/2/2, proprietatea Municipiului Timișoara - domeniu public conform HG 1016/2005 – se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-005239/03.10.2019 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U;**

**- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 542/08.07.2019 și de planșa nr. 03ED - Reglementări edilitare și conform Planului de acțiune asumat;**

**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 beneficiarilor.**

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. 04 - „Proprietatea 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 parcelele beneficiarilor, accesul pe parcele se va realiza din domeniul public și doar după obținerea Avizului Agenției Naționale pentru Imbunătățiri Funciare (A.N.I.F.) pentru realizarea podetelor de traversarea canalului pentru realizarea drumului de acces propus prin documentația Plan Urbanistic Zonal „ZONA DEPOZITARE, LOGISTICA, PRODUCTIE NEPOLUANTA”, zona Calea Șagului, Timișoara;

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<sup>^</sup>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 DEPOZITARE, LOGISTICA, PRODUCTIE NEPOLUANTA”, zona Calea Șagului, 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 DEPOZITARE, LOGISTICA, PRODUCTIE NEPOLUANTA”, zona Calea Șagului, Timișoara, având ca beneficiari pe SC**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECȚIA URBANISM  
SERVICIUL CERTIFICARI SI AUTORIZARI

**SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL și SC CON-A SRL, întocmit conform proiectului nr. 14.10/181/2019, realizat de SC PILOT TEAM SRL, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;**

**2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef nr. 33/03.10.2019:**

**Funcțiuni propuse: de depozitare, logistică și producție nepoluantă;**

**Regim de construire : izolat sau cuplat**

**POT<sub>max</sub>=55%; CUT=2,2; Zone verzi pe parcele minim 25%;**

**Regimul maxim de înălțime propus:**

- pentru parcelele 2, 3: P+3E, H<sub>max</sub> = 25 m
- pentru parcela 1: P+3E, H<sub>max</sub> = 25 m și clădiri edilitare P, H<sub>max</sub> = 12 m
- pentru parcela 4: P+2E, H<sub>max</sub> = 20 m

**Retragere minima fata de aliniament: conform planșei nr. 03 - Reglementari Urbanistice si precizarilor R.L.U.**

**Spații verzi propuse minim 25% din suprafața fiecărei parcele - conform Deciziei Etapei de incadrare nr. 99 din 09.09.2019 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, suprafață care va fi amenajată și întreținută și conform documentației de PUZ supusă analizării;**

**- Circulații și accese: accese pietonale și auto din DE 1227/1/1 înscris în CF 435802, proprietatea Municipiului Timișoara - domeniu public conform HG 1016/2005, propus pentru largire la profil de 13,50 m., din DE 1231 și pe parcelele înscrise în CF 437062, nr.cad. A1227/5/1/2/2 și CF 437058, nr.cad. A1227/5/2/2/2, proprietatea Municipiului Timișoara - domeniu public conform HG 1016/2005 – se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-005239/03.10.2019 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U;**

**- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acestora, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 542/08.07.2019 și de planșa nr. 03ED - Reglementări edilitare și conform Planului de acțiune asumat;**

**3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „ZONA DEPOZITARE, LOGISTICA, PRODUCTIE NEPOLUANTA”, zona Calea Șagului, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.**

**Terenul reglementat în suprafață totală de 130.000 mp, este înscris în CF 430641, nr. cad. 430641, CF 430671, nr. cad. 430671, CF 430632, nr. cad. 430632, CF 430636, nr. cad. 430636, CF 430652, nr. cad. 430652, CF 430672, nr. cad. 430672, CF 430640, nr. cad. 430640 Timișoara, având ca proprietari pe SC SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL și SC CON-A SRL.**

**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. U.07 - „Proprietatea 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 parcelele beneficiarilor, accesul pe parcele se va realiza din domeniul public și doar după obținerea Avizului Agenției Naționale pentru Imbunătățiri Funciare (A.N.I.F.) pentru realizarea podetelor de traversarea canalului pentru realizarea drumului de acces propus prin documentația Plan Urbanistic Zonal „ZONA DEPOZITARE, LOGISTICA, PRODUCTIE NEPOLUANTA”, zona Calea Șagului, Timișoara;**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECȚIA URBANISM  
SERVICIUL CERTIFICARI SI AUTORIZARI

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<sup>1</sup>) 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 DEPOZITARE, LOGISTICA, PRODUCTIE NEPOLUANTA**”, **zona Calea Șagului, 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 DEPOZITARE, LOGISTICA, PRODUCTIE NEPOLUANTA”, zona Calea Șagului, Timișoara**, elaborat de **proiectantul SC PILOT TEAM SRL, proiect nr. 15/2018, la cererea beneficiarilor SC SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL și SC CON-A SRL, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.**

ARHITECT SEF  
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER  
Liliana IOVAN

Red. - L.I.