



UR2018-012495/03.09.2018

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Construcții pentru servicii, depozitare și producție”,**  
**extras CF 444382, Timișoara**

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2018-012495/04.09.2018 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construcții pentru servicii, depozitare și producție”, extras CF 444382, Timișoara, prin care se propune servicii, depozitare și producție;

**Facem următoarele precizări:**

**Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr: UR2018-012495/26.07.2018, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Construcții pentru servicii, depozitare și producție”, extras CF 444382, Timișoara;**

Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 14/11.05.2017, Avizul Arhitectului Sef nr. 21/21.06.2018;**

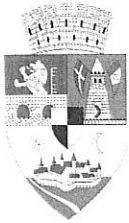
Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 485/14.02.2017**, cu termenul de valabilitate prelungit, precum și **Decizia Etapei de încadrare nr. 1 din 09.01.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș prin** care anunță ca planul nu necesită evaluare de mediu și **se adoptă fără aviz de mediu;**

*Documentația PUZ „Construcții pentru servicii, depozitare și producție”, extras CF 444382, Timișoara, beneficiar S.C. HAWLE LTH S.R.L., proiectant S.C. 5U STAMP S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Doru I. Folea, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 08.01.2018, 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, actualizat, perioadă în care nu s-au formulat sugestii și obiecții cu privire la aceasta documentație.*

*Etapa a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Rezultatelor informării și consultării publicului nr. UR2017-020900/08.02.2018 și a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2017-020900/12.02.2018;*

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 PUZ „Construcții pentru servicii, depozitare și producție”, extras CF 444382, 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;

**Planul Urbanistic Zonal „Construcții pentru servicii, depozitare și producție”, extras CF 444382, Timișoara, este elaborat de proiectantul S.C. 5U STAMP S.R.L, proiect nr. 04-HWL-17 la cererea beneficiarului S.C. HAWLE LTH S.R.L.**



**Terenul reglementat** în cadrul documentației PUZ „Construcții pentru servicii, depozitare și producție”, extras CF 444382, Timișoara, în suprafață totală de 22.800,00 mp, este amplasat în partea de sud-est a Timișoarei, fosta platforma industrială, dezvoltată înainte de 1989, de-a lungul Căii Buziasului, delimitat astfel: la nord drum de pamant DE 1549/6, la vest drum de pamant DE 1554/2, la sud drum parțial pietruit DE 1553 m și canalul de desecare HPr 1539, la est parcela cu nr. cad. A1554/1/2 proprietate privată.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 131/2017 - UTR 72 - zonă propusă pentru unități industriale, teren afectat de sistematizarea zonei (lărgire drumuri existente și drumuri propuse) și de canal, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism. Spații verzi conform HCL 62/2012.

Terenul reglementat, care face obiectul acestei documentații se află zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism, astfel încât s-au obținut avizul Consiliului Județean Timiș Aviz nr. 21/14.05.2018 și Avizul Ministerului Culturii nr. 4525/04.12.2017 cu un Raport de evaluare arheologică teoretică.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Construcții pentru servicii, depozitare și producție”, extras CF 444382, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat este în suprafață totală de 22.800,00 mp – teren înscris în CF nr. 444382, nr. top 444382.

Plan Urbanistic Zonal „Construcții pentru servicii, depozitare și producție”, extras CF 444382, Timișoara, propune soluții și reglementări în scopul realizării unor construcții pentru servicii, depozitare și producție; asigurarea în incinta a locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse. Din punct de vedere funcțional se păstrează caracterul zonei, respectiv servicii, depozitare și producție.

Pe parcela studiată se va asigura acces auto și pietonal din DE 1553, strada cu racord la str. Siemens, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2017—002833/31.08.2017.

Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse exclusiv pe parcelele deținute de beneficiari, în conformitate cu Anexa 2 din R.L.U. aferenta P.U.G., aprobat prin HCL nr. 157/05.08.2002 și prelungit prin HCL nr. 131/2017 și în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2017—002833/31.08.2017, doar după ce terenurile afectate de drumuri, vor deveni publice conform planșei 05 – „Proprietatea asupra terenurilor”, planșei 04 – „Reglementări urbanistice” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

**Indicii propuși prin documentație și conform Avizului Arhitectului Șef nr. 21 din 21.06.2018 sunt următorii:**

**Funcțiunea propusă este servicii, depozitare și producție.**

**P.O.T. max. = 55%**

**C.U.T. max. = 1,0**

**Regim de înălțime max. P+2E**

**Hmax. = 15 m**

**Zone verzi propuse în documentație și în conformitate cu Avizul Agenției pentru Protecția Mediului nr. 1/09.01.2018 minim 20 % din suprafața totală a terenului. Suprafața de zone 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"**



- 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. DT2017-002833/31.08.2017; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U ;**

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.

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.).

Autorizația de Construire se va putea elibera doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform Proiectului nr. 04-HWL-17, după trecerea în domeniul public a terenului necesar realizării drumului și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

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.

Plan Urbanistic Zonal „Construcții pentru servicii, depozitare și producție”, extras CF 444382, 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.

#### ASTFEL:

**1. Avizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construcții pentru servicii, depozitare și producție”, extras CF 444382, Timișoara, beneficiar S.C. HAWLE LTH S.R.L., elaborat de proiectantul S.C. 5U STAMP S.R.L., proiect nr. 04-HWL-17 care face parte integrantă din prezenta hotărâre;**

#### **2. Se stabilesc condițiile de construire:**

**Funcțiunea propusă este servicii, depozitare și producție.**

**P.O.T. max. = 55%**

**C.U.T. max. = 1,0**

**Regim de înălțime max. P+2E**

**Hmax. = 15 m**

**Zone verzi propuse în documentație și în conformitate cu Avizul Agenției pentru Protecția Mediului nr. 1/09.01.2018 minim 20 % din suprafața totală a terenului. Suprafața de zone verzi va fi amenajată și întreținută.**



- Circulații și accese: **accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2017-002833/31.08.2017, necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.;**

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 Plan Urbanistic Zonal „Construcții pentru servicii, depozitare și producție”, extras CF 444382, 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 este în suprafață totală de 22.800,00 mp, teren înscris în CF 444382, nr. top 444382, proprietar S.C. HAWLE LTH S.R.L.**

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 05 – „Proprietatea asupra terenurilor”, planșei 04 – „Reglementări urbanistice” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

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 „Construcții pentru servicii, depozitare și producție”, extras CF 444382, Timișoara, 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 „Construcții pentru servicii, depozitare și producție”, extras CF 444382, Timișoara, elaborat de proiectantul S.C. 5U STAMP S.R.L, proiect nr. 04-HWL-17 la cererea beneficiarului S.C. HAWLE LTH S.R.L. pentru a fi supus analizării și dezbaterii în plenul consiliului local.**

ARHITECT SEF  
Emilian Sorin CIURARIU

SEF BIROU,  
Liliana IOVAN

CONSILIER  
Sorina Popa