

UR2018-017681/26.10.2018

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „ZONA DE URBANIZARE – ZONA DE MICA PRODUCTIE, SERVICII DE TIP INDUSTRIAL SI CVASIINDUSTRIAL, COMERT ENGROS”, Extravilan Timișoara, CF 442996 si CF 442997

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2018-017681/26.10.2018 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „ZONA DE URBANIZARE – ZONA DE MICA PRODUCTIE, SERVICII DE TIP INDUSTRIAL SI CVASIINDUSTRIAL, COMERT ENGROS” Extravilan Timișoara, CF 442996 si CF 442997, prin care se propune urbanizarea unei zone cu functiuni de mica productie, servicii de tip industrial si cvasiindustrial, si comert engros.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2018-017681/22.10.2018, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zona de urbanizare – zona de mica productie, servicii de tip industrial si cvasiindustrial, comert engros”, Extravilan Timișoara, CF 442996 si CF 442997;

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat cu HCL 157/2002, prelungit cu HCL 131/2017 și „Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)” aprobat cu H.C.L. 61/2012 promovate de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;

Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 26/26.11.2015, Avizul Arhitectului Sef nr. 36/25.09.2018, precum si de Avizul C. J. Timis nr. 43/28.08.2018;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 5459 din data de 19.12.2017, si ale Certificatului de Urbanism nr. 214/13.01.2016 prelungit pana la data de 12.01.2018, precum și Adresa nr. 10/01.03.2017 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 „Zona de urbanizare – zona de mica productie, servicii de tip industrial si cvasiindustrial, comert engros”, Extravilan Timișoara, CF 442996 si CF 442997, beneficiar PLAVOSIN DEIAN DAN, este elaborat de proiectantul S.C. ATG STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Titus Gabriel ALMAJAN, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 03.08.2017, 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. In perioada de informare s-au formulat sugestii si obiectii cu privire la aceasta investitie, din partea Parohiei Ortodoxe Romane Timisoara Mehala, al carei reprezentant a participat la intalnirea cu proiectantul S.C. ATG STUDIO S.R.L., organizata in data de 17.08.2017 la sediul Primăriei Municipiului



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECTIA URBANISM SI DEZVOLTARE URBANA

BIROUL AVIZARE CONFORMITĂȚI PUG/PUD/PUZ

Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256
408341
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro,
internet:www.primariatm.ro

Timișoara, camera 213, et. 2. Sesizarea a fost înregistrată la Serviciul Relationare Directa cu Cetatenii din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara cu nr. RU2017-000329/17.08.2017.

La toate aceste sugestii și obiectii, proiectantul documentației PUZ „Zona de urbanizare – zona de mica productie, servicii de tip industrial și cvasiindustrial, comerț engros”, Extravilan Timișoara, CF 442996 și CF 442997, a răspuns prin adresa înregistrată cu nr. RU2017-000355/31.08.2017.

Etapa 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 pentru documentația Planul Urbanistic Zonal PUZ „Zona de urbanizare – zona de mica productie, servicii de tip industrial și cvasiindustrial, comerț engros”, Extravilan Timișoara, CF 442996 și CF 442997, a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în data de 16.09.2017 a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2017-012089/16.09.2017;

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 „Zona de urbanizare – zona de mica productie, servicii de tip industrial și cvasiindustrial, comerț engros”, Extravilan Timișoara, CF 442996 și CF 442997, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 63 din HCL nr. 140/2011, modificat 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;

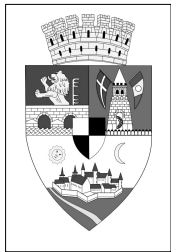
Terenul reglementat în cadrul documentației PUZ „Zona de urbanizare – zona de mica productie, servicii de tip industrial și cvasiindustrial, comerț engros”, Extravilan Timișoara, CF 442996 și CF 442997, în suprafață totală de 38.061 mp este situat în partea de nord a Municipiului Timișoara, în extravilan, amplasat pe partea dreaptă a Căii Torontalului, fiind delimitat astfel: teren arabil parcela cu nr. Cad. 437044 la nord-vest, Calea Torontalului la sud-vest, Drum de exploatare De350 la nord-est, teren arabil parcela cu nr. Cad. 434540 la sud-est.

Conform PUG aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. nr. 131/2017 - terenul propus în vederea urbanizării se află în extravilanul municipiului Timișoara într-o zonă cu caracter nedefinit.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Zona de urbanizare – zona de mica productie, servicii de tip industrial și cvasiindustrial, comerț engros”, Extravilan Timișoara, CF 442996 și CF 442997, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat, în suprafață totală de S=38.061 mp, este înscris în **CF 442996 nr. cad. 442996 și CF 442997, nr. Cad. 442997**, categoria de folosință – arabil, proprietar **PLAVOSIN DEIAN-DAN**.

Planul Urbanistic Zonal „Zona de urbanizare – zona de mica productie, servicii de tip industrial și cvasiindustrial, comerț engros”, Extravilan Timișoara, CF 442996 și CF 442997, propune realizarea unei zone de mica productie, servicii industriale și cvasiindustriale, comerț engros, asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiilor propuse; asigurarea prin proiectare a soluțiilor de realizare a utilităților: alimentare cu energie electrică, gaz, apă-canal, telefonie, conform propunerilor și avizelor.



Accesul auto la terenul propus spre reglementare se face din Calea Torontalului, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2017-004375/15.12.2017.

Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse exclusiv pe parcela deținută de beneficiar, 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. DT2017-004375/15.12.2017.

Indicii propuși prin documentație și conform Avizului Arhitectului Șef sunt următorii:

Subzone functionale: Constructii pentru mica productie, servicii de tip industrial si cvasiindustrial, nepoluante, comert en-gros, parcaje, spatii verzi de aliniament;

Regim de construire: izolat sau cuplat, P+4E, cu respectarea recomandarilor din Studiul geotehnic;

Funcțiuni predominante: constructii pentru mica productie, servicii de tip industrial si cvasiindustrial, nepoluante, comert en-gros;

Inaltime maxima la cornisa H max = 21.00 m (cornisa);

Procent maxim de ocupare a terenului POT max=60%;

Coefficient maxim de utilizare a terenului CUT max=1.20;

Retragere minima fata de aliniament: conform plansei Reglementari urbanistice – Plansa nr. A-02;

Retrageri minime fata de limitele laterale: conform plansei Reglementari urbanistice – Plansa nr. A-02;

Retrageri minime fata de limitele posterioare: minimum 10.00 m, conform plansei Reglementari urbanistice – Plansa nr. A-02;

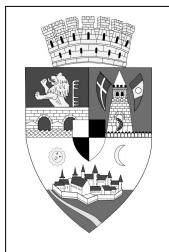
Suprafata minima de spatii verzi amenajate minim 20.00 % din suprafata totala a parcelei, conform Adresei Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 10/01.03.2017;

Se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;

Accesul auto si pietonal se va realiza din Calea Torontalului, in conformitate cu Avizul Comisiei de Circulatie nr. DT2017-004375/15.12.2017, iar necesarul de parcaje va fi asigurat in conformitate cu Art. 33 si anexa 5 din RGU;

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula conform planșei „Reglementari urbanistice” A-02 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z., dar autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;

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.).

Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform plansei „Circulația terenurilor – Plansa nr. A-03”, și asigurarea tuturor obiectivelor de utilitate publică necesare funcționării investițiilor 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[^]) 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 „Zona de urbanizare – zona de mică producție, servicii de tip industrial și cvasiindustrial, comerț engros”, Extravilan Timișoara, CF 442996 și CF 442997, 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 Planului Urbanistic „**Zona de urbanizare – zona de mică producție, servicii de tip industrial și cvasiindustrial, comerț engros**”, Extravilan Timișoara, CF 442996 și CF 442997, beneficiar **PLAVOSIN DEIAN DAN**, întocmit conform proiectului nr. 69/2014 realizat de **SC ATG STUDIO SRL**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire:

Subzone functionale: Construcții pentru mică producție, servicii de tip industrial și cvasiindustrial, nepoluante, comerț en-gros, parcaje, spații verzi de aliniament;

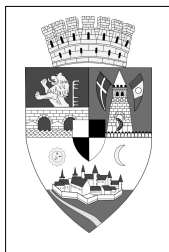
Regim de construire: izolat sau cuplat, maxim P+4E, cu respectarea recomandărilor din Studiul geotehnic;

Funcțiuni predominante: construcții pentru mică producție, servicii de tip industrial și cvasiindustrial, nepoluante, comerț en-gros;

Înălțime maximă la cornișă H max = 21.00 m;

Procent maxim de ocupare a terenului POT max=60%;

Coefficient maxim de utilizare a terenului CUT max=1.20;



Retragere minima fata de aliniament: conform plansei Reglementari urbanistice – Plansa nr. A-02;

Retrageri minime fata de limitele laterale: conform plansei Reglementari urbanistice – Plansa nr. A-02;

Retrageri minime fata de limitele posterioare: minimum 10.00 m, conform plansei Reglementari urbanistice – Plansa nr. A-02;

Suprafata minima de spatii verzi amenajate minim 20.00 % din suprafata totala a parcelei, conform Adresei Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 10/01.03.2017;

Accesul auto si pietonal se va realiza din Calea Torontalului, in conformitate cu Avizul Comisiei de Circulatie nr. DT2017-004375/15.12.2017, iar necesarul de parcaje va fi asigurat in conformitate cu Art. 33 si anexa 5 din RGU;

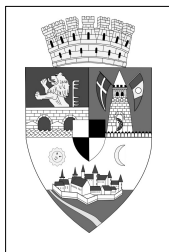
3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „Zona de urbanizare – zona de mica productie, servicii de tip industrial si cvasiindustrial, comert engros”, Extravilan Timișoara, CF 442996 si CF 442997, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat este înscris în CF 442996 nr. cad. 442996 si CF 442997, nr. Cad. 442997, în suprafață de 38.061 mp, categoria de folosință – arabil, proprietar PLAVOSIN DEIAN DAN.

4. Autorizatiile de construire se vor emite doar dupa realizarea in prealabil a operatiunilor reglementate prin documentatia de urbanism cu privire la obligativitatea asigurarii acceselor din domeniul public conform plansei „Circulatia terenurilor – Plansa nr. A-03”, si asigurarea tuturor obiectivelor de utilitate publica necesare functionarii investitiilor in conformitate cu Planul de actiune 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[^]1) 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 de urbanizare – zona de mica productie, servicii de tip industrial si cvasiindustrial, comert engros”, Extravilan Timișoara, CF 442996 si CF 442997, si a Regulamentului Local de Urbanism.



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECTIA URBANISM SI DEZVOLTARE URBANA
BIROUL AVIZARE CONFORMITĂȚI PUG/PUD/PUZ
Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256
408341
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro,
internet: www.primariatm.ro

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zona de urbanizare – zona de mica productie, servicii de tip industrial si cvasiindustrial, comert engros”, Extravilan Timișoara, CF 442996 si CF 442997, *elaborat de proiectantul S.C. ATG STUDIO S.R.L., proiect nr. 69/2014, beneficiar PLAVOSIN DEIAN DAN*, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii in cadrul plenului consiliului local.

ARHITECT SEF
Emilian Sorin CIURARIU

SEF BIROU
Liliana IOVAN

CONSILIER
Steluta URSU

Red/dact – S.U.