

Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

UR2019-018363/15.11.2019

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI
INDUSTRIE NEPOLUANTĂ”, Str. Napoli, zona Calea Șagului, Timișoara

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2019-018363/14.11.2019 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ”, Str. Napoli, 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- 018363/13.11.2019 privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ”, Str. Napoli, zona Calea Șagului, Timișoara;**

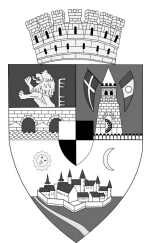
Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 16/15.03.2018, Avizul Arhitectului Sef nr. 36/03.10.2019;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 590/26.02.2019 și nr. 4685/10.11.2016 prelungit, precum și Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș cu nr. 83/12.08.2019** prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și **se adoptă fără aviz de mediu.**

Documentația Planului Urbanistic Zonal „ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ”, Str. Napoli, zona Calea Șagului, Timișoara, beneficiar SC DUTCH REAL ESTATE SRL., proiectant SC PILOT TEAM SRL, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 02.10.2018, 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, 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 - „ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ”, zona Calea Șagului, Timișoara, beneficiar SC DUTCH REAL ESTATE 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 „ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ”, Str. Napoli, 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;



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea documentației Plan Urbanistic Zonal „ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ”, Str. Napoli, zona Calea Șagului, Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal „ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ”, Str. Napoli, zona Calea Șagului, Timișoara, este elaborat de proiectantul SC PILOT TEAM SRL, proiect nr. 12.11/159/2016, la cererea SC DUTCH REAL ESTATE SRL.

Terenul reglementat în cadrul documentației **Plan Urbanistic Zonal „ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ”, Str. Napoli, zona Calea Șagului, Timișoara**, identificat prin: **CF 429808, nr. cad. 429808, CF 429809, nr. cad. 429809, CF 429810, nr. cad. 429810, CF 429811, nr. cad. 429811, CF 429812, nr. cad. 429812, CF 429813, nr. cad. 429813, CF 429814, nr. cad. 429814, CF 429815, nr. cad. 429815, CF 429816, nr. cad. 429816, CF 429817, nr. Cad. 429817 Timișoara, având ca proprietar pe SC DUTCH REAL ESTATE SRL.**

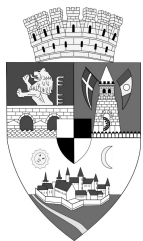
Terenul în suprafață totală de 43.366 mp este situat în zona de sud a Municipiului Timișoara, fiind delimitat la nord de Hcn 1210, Hcn 1228/3, DE 1231, parcela înscrisă în CF 443930, la sud de parcela cu nr. cad. A1208/1/2, înscrisă în CF 430362, la est de strada Napoli, la vest de DE 1208/2.

Prin prezentul **Plan Urbanistic Zonal „ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ”, Str. Napoli, 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 1210, Hcn 1228/3, DE 1231, parcela înscrisă în CF 443930, la sud de parcela cu nr. cad. A1208/1/2, înscrisă în CF 430362, la est de strada Napoli, la vest de DE 1208/2.

Terenul reglementat în suprafață totală de 43.366 mp, este înscris în C.F. 429808 Timișoara (CF vechi 4660 Freidorf, nr. top. Cc1208/1/1/1; Cc1208/1/2/1/1/1), în suprafață de 12.678 mp, categoria de folosință: curți construcții; C.F. 429809 (CF vechi 4660 Freidorf, nr. cad. vechi Cc1208/1/1/1; Cc1208/1/2/1/1/2), în suprafață de 1.022 mp, categoria de folosință: curți construcții; C.F. 429810 (CF vechi 4660 Freidorf, nr. cad. vechi Cc1208/1/1/1; Cc1208/1/2/1/1/3), în suprafață de 5.652 mp, categoria de folosință: curți construcții; CF 429811 (CF vechi 4660 Freidorf, nr. cad. vechi Cc1208/1/1/1; Cc1208/1/2/1/1/5), în suprafață de 5.764 mp, categoria de folosință: curți construcții; C.F. 429812 (CF vechi 4660 Freidorf, nr. cad. vechi Cc1208/1/1/1; Cc1208/1/2/1/1/6), în suprafață de 660 mp, categoria de folosință: curți construcții; C.F. 429813 (CF vechi 4660 Freidorf, nr. cad. vechi Cc1208/1/1/1; Cc1208/1/2/1/1/7), în suprafață de 2.789 mp, categoria de folosință: curți construcții; C.F. 429814 (CF vechi 4660 Freidorf, nr. cad. vechi Cc1208/1/1/1; Cc1208/1/2/1/1/8), în suprafață de 2.597 mp, categoria de folosință: curți construcții; C.F. 429815 (CF vechi 4660 Freidorf) nr. cad. Cc1208/1/1/1; Cc1208/1/2/1/1/9, în suprafață de 20 mp, categoria de folosință: altele; C.F. 429816 (CF vechi 4660 Freidorf, nr. cad. vechi Cc1208/1/1/1; Cc1208/1/2/1/1/10), în suprafață de 3.703 mp, categoria de folosință: curți construcții; C.F. 429817 (CF vechi 4660 Freidorf) nr. cad. Cc1208/1/1/1; Cc1208/1/2/1/1/13, în suprafață de 8.481 mp, categoria de folosință: altele, **Timișoara**, având ca proprietar pe **SC DUTCH REAL ESTATE SRL**.

Planul Urbanistic Zonal „ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ”, Str. Napoli, zona Calea Șagului, Timișoara, propune dezvoltarea unei zone de depozitare, servicii și industrie nepoluantă, asigurarea parcarilor pe terenurile deținute de proprietari conform legislației în vigoare pentru funcțiunile propuse, echiparea cu utilități.



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

Accesul auto si pietonal pe terenul reglementat se va asigura conform **avizului Comisiei de Circulație nr. DT2018-005228/08.11.2018.**

Obținerea Autorizației de Construire este conditionată de **realizarea** locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse exclusiv pe parcelele deținute de beneficiar, în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-005228/08.11.2018, 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, servicii și industrie nepoluantă;

Regim de construire : izolat sau cuplat

POTmax=55%; CUT=1,7; Zone verzi pe parcele minim 20%;

Regimul maxim de înălțime propus: P+2E

Hmax cornisa = 16 m, Hmax coama = 17 m

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

Spații verzi propuse minim 20% pe fiecare parcelă - conform Deciziei Etapei de încadrare nr. 83 din 12.08.2019 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 strada Napoli – se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-005228/08.11.2018 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. 567/15.07.2019 și de planșa nr. 03ED - Reglementări edilitare și conform Planului de acțiune asumat;

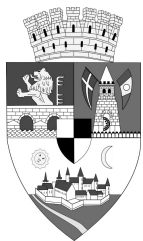
La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice precum și ale altor instituții avizatoare, care se vor realiza pe cheltuiela beneficiarului.

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.

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[^]) 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.



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

Planul Urbanistic Zonal „ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ”, Str. Napoli, 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 si aprobarea Planul Urbanistic Zonal „ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ”, Str. Napoli, zona Calea Șagului, Timișoara, având ca beneficiar pe SC DUTCH REAL ESTATE 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 in conformitate cu Avizului Arhitectului Șef nr. 33/03.10.2019:

Funcțiuni propuse: de depozitare, logistică și producție nepoluantă;

Regim de construire : izolat sau cuplat

POTmax=55%; CUT=1,7; Zone verzi pe parcele minim 20%;

Regimul maxim de înălțime propus: P+2E

Hmax cornisa = 16 m, Hmax coama = 17 m

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

Spații verzi propuse minim 20% din suprafața fiecărei parcele - conform Deciziei Etapei de incadrare nr. 83 din 12.08.2019 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, suprafață care va fi amenajată și întreținută și conform documentației de PUZ supusă analizării;

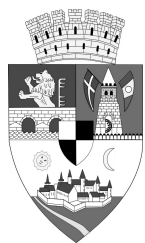
- Circulații si accese: accese pietonale și auto din strada Napoli – se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-005228/08.11.2018 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U;

- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acestora, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 567/15.07.2019 si de planșa nr. 03ED - Reglementări edilitare si conform Planului de actiune asumat;

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ”, Str. Napoli, 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.

Terenul reglementat în suprafață totală de 43.366 mp, este înscris în CF 429808, nr. cad. 429808, CF 429809, nr. cad. 429809, CF 429810, nr. cad. 429810, CF 429811, nr. cad. 429811, CF 429812, nr. cad. 429812, CF 429813, nr. cad. 429813, CF 429814 , nr. cad. 429814, CF 429815 , nr. cad. 429815, CF 429816 , nr. cad. 429816, CF 429817 , nr. Cad. 429817 Timișoara, având ca proprietar pe SC DUTCH REAL ESTATE SRL.

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 și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat. Autorizațiile de construire se vor emite doar dupa reglementarea situatiei juridice a drumurilor de acces la parcelele beneficiarilor, accesul pe parcele se va realiza din domeniul public.



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

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. 04 - „Proprietatea asupra terenurilor” 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[^]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 „**ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ**”, **Str. Napoli, 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 „ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ”, Str. Napoli, zona Calea Șagului, Timișoara**, elaborat de **proiectantul SC PILOT TEAM SRL, proiect nr. 12.11/159/2016 la cererea beneficiarului SC DUTCH REAL ESTATE SRL, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.**

ARHITECT SEF,
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER
Sorina POPA

Red/dact – S.P