

Nr. UR2018-019340/20.11.2018

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONĂ ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL, INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE”,
Calea Torontalului - DN6, km. 563+750 dreapta, Timișoara

Având în vedere Expunerea de motive nr. 017423/18.10.2018 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă activități economice cu caracter industrial, instituții și servicii publice”**, Calea Torontalului - DN6, km. 563+750 dreapta, Timișoara, prin care se propune extinderea zonei de industrie, instituții publice și servicii cu regim de înălțime maxim de (S)+P+4E+Er.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2018-019340/19.11.2018 privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă activități economice cu caracter industrial, instituții și servicii publice”**, Calea Torontalului - DN6, km. 563+750 dreapta, Timișoara;

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. 02 din 26.01.2015, Avizul Arhitectului Sef nr. 42 din 15.11.2019, aviz CJT nr. 64 din 12.11.2018;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 422 din 12.02.2015 prelungit până la 13.02.2017, Certificatul de Urbanism nr. 29 din 05.01.2017 prelungit până la 04.01.2019, Avizul Favorabil cu condiții al Direcției Județene pentru Cultură Timiș nr. 535/27.02.2015, Avizul Consiliului Județean Timiș nr. 64/12.11.2018, precum și Decizia Etapei de încadrare nr. 74 din 29.09.2016 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 „Dezvoltare zonă activități economice cu caracter industrial, instituții și servicii publice”, Calea Torontalului - DN6, km. 563+750 dreapta, Timișoara, beneficiar S.C A.D.M. UPPERSIDE S.R.L., proiectant S.C. POLIFORM S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.-Arh. Georgeta TRIMBITAS, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna martie 2015, 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 și completat prin H.C.L. nr. 138/2012, pe perioada careia nu s-au formulat sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la aceasta investiție și nici la întalnirea cu proiectantul Arh. Georgeta TRIMBITAS, organizată în data de 12.03.2018 la sediul Primăriei Municipiului Timișoara, camera 213, et. 2, etapă finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în martie 2015, a **Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2015-002540/10.04.2015;***

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 „Dezvoltare zonă activități economice cu caracter industrial, instituții și servicii publice”, Calea Torontalului - DN6, km. 563+750 dreapta, 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 „Dezvoltare zonă activități economice cu caracter industrial, instituții și servicii publice”, Calea Torontalului - DN6, km. 563+750 dreapta, Timișoara, este elaborat de proiectantul SC POLIFORM SRL, proiect nr. P64/2014, la cererea firmei beneficiare S.C. A.D.M. UPERSIDE S.R.L..

Terenul reglementat în cadrul documentației PUZ „Dezvoltare zonă activități economice cu caracter industrial, instituții și servicii publice”, Calea Torontalului - DN6, km. 563+750 dreapta, Timișoara, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de nord-vest a orașului, zonă cu caracter nedefinit, în cvartalul delimitat la nord de HCn310, la sud de Calea Torontalului - DN6, la est de drumul de exploatare De317/1/7, la vest de HCn 187/1 și de incinta S.C. FLEXTRONICS ROMANIA S.R.L..

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă activități economice cu caracter industrial, instituții și servicii publice”, Calea Torontalului - DN6, km. 563+750 dreapta, Timișoara, 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 81.300mp este înscris în CF nr. 429256 nr. cad. 429256 (CF vechi 147412 nr. cad. A188/1/1) teren intravilan în suprafața de 11.500 mp și în CF nr. 437535 nr. cad. 437535, teren intravilan în suprafața de 69.800 mp, este proprietatea S.C. A.D.M. UPPERSIDE S.R.L..

Prin Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă activități economice cu caracter industrial, instituții și servicii publice”, Calea Torontalului - DN6, km. 563+750 dreapta, Timișoara se propune se propune extinderea zonei de industrie, instituții publice și servicii cu regim de înălțime maxim de (S)+P+4E+Er.

Accesul auto și pietonal la parcela beneficiarului se vor realiza în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-005007/11.10.2018; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U., cu respectarea soluției de dezvoltare a Căii Torontalului pe sectorul de drum în zona DN6 modificată conform propunerii avizate de către Primăria Municipiului Timișoara – Comisia de Circulație cu nr. DT2018-004421/23.08.2018;

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. DT2018-005007/11.10.2018.

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

Sz I – SUBZONĂ INDUSTRIE, INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE

- regim de construire: izolat;

- funcțiuni predominante: producție industrială și activități complementare, servicii de tip industrial și cvasi industrial, depozitare, cu caracter nepoluant;

- H max = (S)+P+4E+Er (niveluri) cu respectarea înălțimii maxime de 25m, respectiv cota absolută maximă de 115,60m (90,60m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +25m înălțimea maximă a construcțiilor), conform aviz AACR;

- POT max = 60%;

- CUT max = 1,20;

- Hmax cornișă=21.00 m;

- Hmax totală=25.00 m;

- retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare : conform planșei REGLEMENTĂRI URBANISTICE–planșa nr. P64-A04;

Sz V – SUBZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE

- funcțiuni predominante: spații verzi amenajate;

- H max = P (niveluri) cu respectarea înălțimii maxime de 5,00 m;

- POT max = 5 %;

- CUT max = 0,10;

Spații verzi minim 20% - conform Deciziei de încadrare nr. 74/29.09.2016 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

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;

Accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-005007/11.10.2018; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U., cu respectarea soluției de dezvoltare a Căii Torontalului pe sectorul de drum în zona DN6 modificată conform propunerii avizate de către Primăria Municipiului Timișoara – Comisia de Circulație cu nr. DT2018-004421/23.08.2018, realizarea locurilor de parcare exclusiv pe parcela deținută de beneficiar.

La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

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. P64/2014, planșa nr. P64-A05 - „Circulația terenurilor” 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[^]1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentatiei PUZ si RLU aferent, aceasta va fi transmisa 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 "Dezvoltare zonă activități economice cu caracter industrial, instituții și servicii publice", Calea Torontalului - DN6, km. 563+750 dreapta, 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 „Dezvoltare zonă activități economice cu caracter industrial, instituții și servicii publice”, Calea Torontalului - DN6, km. 563+750 dreapta, Timișoara, beneficiar S.C. A.D.M. UPPERSIDE S.R.L., întocmit conform proiectului nr. P64/2014, realizat de S.C. POLIFORM S.R.L, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire (conform Avizului Arhitectului Șef):

Sz I – SUBZONĂ INDUSTRIE, INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE

- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: producție industrială și activități complementare, servicii de tip industrial și cvasi industrial, depozitare, cu caracter nepoluant;
- H max = (S)+P+4E+Er (niveluri) cu respectarea înălțimii maxime de 25m, respectiv cota absolută maximă de 115,60m (90,60m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +25m înălțimea maximă a construcțiilor), conform aviz AACR;

- POT max = 60%;

- CUT max = 1,20;

- Hmax cornișă=21.00 m;

- Hmax totală=25.00 m;

- retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare : conform planșei REGLEMENTĂRI URBANISTICE–planșa nr. P64-A04;

Sz V – SUBZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE

- funcțiuni predominante: spații verzi amenajate;

- H max = P (niveluri) cu respectarea înălțimii maxime de 5,00 m;

- POT max = 5 %;

- CUT max = 0,10;

Spații verzi minim 20% - conform Deciziei de încadrare nr. 74/29.09.2016 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

Accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-005007/11.10.2018; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U., cu respectarea soluției de dezvoltare a Căii Torontalului pe sectorul de drum în zona DN6 modificată conform propunerii avizate de către Primăria Municipiului Timișoara – Comisia de Circulație cu nr. DT2018-004421/23.08.2018, realizarea locurilor de parcare exclusiv pe parcela deținută de beneficiar.

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 „Dezvoltare zonă activități economice cu caracter industrial, instituții și servicii publice”**, Calea Torontalului - DN6, km. 563+750 dreapta, 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 81.300mp** este înscris în CF nr. 429256 nr. cad. 429256 (CF vechi 147412 nr. cad. A188/1/1) teren intravilan **în suprafața de 11.500 mp** și în CF nr. 437535 nr. cad. 437535, teren intravilan **în suprafața de 69.800 mp**, este proprietatea S.C. A.D.M. UPPERSIDE 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 Proiectului nr. P64/2014, planșa nr. P64-A05 - „Circulația 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 **„Dezvoltare zonă activități economice cu caracter industrial, instituții și servicii publice”**, Calea Torontalului - DN6, km. 563+750 dreapta, Timișoara și a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal **„Dezvoltare zonă activități economice cu caracter industrial, instituții și servicii publice”**, Calea Torontalului - DN6, km. 563+750 dreapta, Timișoara îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.

ARHITECT SEF
Emilian Sorin CIURARIU

SEF BIROU
Liliana IOVAN

CONSILIER
Monica MITROFAN