



UR2017-019430/28.11.2017

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Dezvoltare zonă hale productie nepoluantă, birouri cu servicii conexe si împrejurimi",
DN69 - Calea Aradului, extravilan Timișoara

Având în vedere **Expunerea de motive nr. UR2017-019430/28.11.2017** a Primarului Municipiului Timișoara și **Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – "Dezvoltare zonă hale productie nepoluantă, birouri cu servicii conexe si împrejurimi", DN69 - Calea Aradului, extravilan Timișoara, prin care se propun functiuni de productie si depozitare nepoluantă, birouri, servicii.**

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2017-019430/28.11.2017, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal **"Dezvoltare zonă hale productie nepoluantă, birouri cu servicii conexe si împrejurimi", DN69 - Calea Aradului, extravilan 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. 06/10.03.2016, Avizul Arhitectului Sef nr. 26/26.10.2017, precum si de Avizul C. J. Timis nr. 40/16.10.2017;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 4332/18.10.2016 prelungit până la data de 17.10.2018, precum si adreselor Agentiei pentru Protectia Mediului Timiș cu nr.62 din 26.07.2017 prin care anunță ca planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu,**

Documentația Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – "Dezvoltare zonă hale productie nepoluantă, birouri cu servicii conexe si împrejurimi", DN69 - Calea Aradului, extravilan Timișoara, beneficiar Mihai Biza Florica, proiectant SC ARHITECT TRIMBITAS SRL, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna mai 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, etapă finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în 26.06.2017, a Raportului informării și consultării publicului cu nr.UR2017-007350/26.06.2017;

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 si amenajare a teritoriului, documentatia PUZ "Dezvoltare zonă hale productie nepoluantă, birouri cu servicii conexe si împrejurimi", DN69 - Calea Aradului, extravilan Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ si RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 63 din HCL nr. 140/2011, modif prin HCL nr. 138/2012), 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 hale productie nepoluantă, birouri cu servicii conexe si împrejurimi", DN69 - Calea Aradului, extravilan Timișoara, este elaborat de proiectantul SC ARHITECT TRIMBITAS SRL, proiect nr.153/2016, la cererea beneficiarei **Mihai Biza Florica**.

Terenul reglementat in cadrul PUZ "Dezvoltare zonă hale productie nepoluantă, birouri cu servicii conexe si împrejurimi", DN69 - Calea Aradului, extravilan Timișoara, este teren curti constructii în extravilan, situat în partea de nord a Municipiului Timisoara, fiind delimitat la est de DN69 - Calea Aradului si drumul de exploatare De288/1/3, la sud de canalul de desecare Hcn285 si drumul de exploatare De291/2, si se învecinează cu parcelele identificate prin: nr.cad. Cc288/2/1/2 si Cc288/2/1/3 la vest si parcelele identificate prin: nr.cad. Cc288/1/1/b/1/1, Cc288/1/1/b/3/1, Cc288/1/1/b/2 la nord.

Conform Legii 350/2001 actualizata, pentru terenul reglementat in cadrul PUZ "Dezvoltare zonă hale productie nepoluantă, birouri cu servicii conexe si împrejurimi", DN69 - Calea Aradului, extravilan Timișoara, a fost obtinut si **Avizul Directiei Judetene pentru Cultură Timis nr. 1325/12.04.2017, respectiv Avizul C.J. Timis nr. 40/16.10.2017.**

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal "Dezvoltare zonă hale productie nepoluantă, birouri cu servicii conexe si împrejurimi", DN69 - Calea Aradului, extravilan Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat în suprafață de 38000 mp este înscris în CF nr. 412106, Nr.top. Cc288/1/2, având ca proprietar pe **Mihai Biza Florica**.

Planul Urbanistic Zonal "Dezvoltare zonă hale productie nepoluantă, birouri cu servicii conexe si împrejurimi", DN69 - Calea Aradului, extravilan Timișoara, propune dezvoltarea unei zone de productie si depozitare nepoluantă, birouri, servicii.

Accesul auto si pietonal pe terenul reglementat se va asigura conform **avizului Comisiei de Circulație nr.DT2017-002117/29.06.2017 si avizului DRDP nr.340/815/12.06.2017.**

Obtinerea Autorizatiei de Construire este conditionata de **realizarea** locurilor de parcare necesare functiunii propuse exclusiv pe parcela detinută de beneficiari, în conformitate cu Anexa 2 din R.L.U. aferenta P.U.G., aprobat prin HCL nr.157/05.08.2002 si prelungit prin HCL nr.131/2017 aferenta P.U.G., și în conformitate cu **Avizul Comisiei de Circulație nr.DT2017-002117/29.06.2017.**

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

Regim de construire: maxim (S)+P+4E,

Imobilele se vor dota in mod obligatoriu a cu lift conform "Normativului privind proiectarea clădirilor de locuințe", aprobat cu ordinul nr. 71/N din 27 martie 1997 ;

- **Funcțiuni predominante: zonă unități industriale nepoluante si prestări servicii aferente, birouri;**



- Procent de ocupare al terenului maxim: $POT_{max} = 60\%$;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: $CUT_{max} = 1.2$;
- H_{max} cornisă = 21.00 metri; H_{max} totală = 25.00 metri;
- Retrageri față de limitele laterale: minim $h/2$ din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 m;
- Retrageri față de limita posterioară: minim înălțimea maxima la cornisa si atic, dar nu mai puțin de 6.00 m;
- Retrageri față de DN69: minim 50.00 m
- Retrageri față de drumul colector: minim 10.00 m
- 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*;
- Spații verzi: minim 20% din suprafața terenului conform Deciziei etapei de încadrare nr.62/26.07.2017 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, care ramane valabila pe perioada punerii in aplicare a planului, in conditiile in care nu intervin modificari ale datelor care au stat la baza emiterii acesteia;

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 ce terenurile afectate de drumuri, vor deveni publice 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.

Plan Urbanistic Zonal "Dezvoltare zonă hale productie nepoluantă, birouri cu servicii conexe si împrejurimi", DN69 - Calea Aradului, extravilan 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. Analizarea Planului Urbanistic Zonal **”Dezvoltare zonă hale producție nepoluantă, birouri cu servicii conexe și împrejurimi”**, DN69 - Calea Aradului, extravilan Timișoara, având ca beneficiar pe **Mihai Biza Florica**, întocmit conform proiectului nr.153/2016, realizat de SC ARHITECT TRIMBITAS SRL, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire:

- Regim de construire: maxim (S)+P+4E;
- Funcțiuni predominante: zonă unități industriale nepoluante și prestări servicii aferente, birouri;
- Procent de ocupare al terenului maxim: POT_{max} = 60%;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: CUT_{max} = 1.2;
- H_{max} cornisă = 21.00 metri;
- H_{max} totală = 25.00 metri;
- Retrageri față de limitele laterale: minim h/2 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 m;
- Retrageri față de limita posterioară: minim înălțimea maximă la cornisa și atic, dar nu mai puțin de 6.00 m;
- Retrageri față de DN69: minim 50.00 m
- Retrageri față de drumul colector: minim 10.00 m
- 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*;
- Spații verzi: minim 20% din suprafața terenului conform Deciziei Etapei de încadrare nr.62/26.07.2017 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, care rămâne valabilă pe perioada punerii în aplicare a planului, în condițiile în care nu intervin modificări ale datelor care au stat la baza emiterii acesteia;
- Circulații și accese: accesurile auto și pietonale se vor realiza din Calea Aradului - DN69, prin intermediul drumului colector propus, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr.DT2017-002117/29.06.2017 și avizul DRDP nr.340/815/12.06.2017.



- **Echiparea tehnico-edilitara pentru investitia propusa va asigura toate utilitatile necesare functionarii acesteia, respectandu-se conditiile impuse prin Avizul pentru retele existente nr. 1196/23.11.2017**
- **Asigurarea tuturor obiectivelor de utilitate publica necesare functionarii investitiilor in conformitate cu Planul de actiune asumat.**

3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal "Dezvoltare zonă hale productie nepoluantă, birouri cu servicii conexe si imprejmuiuri", DN69 - Calea Aradului, extravilan 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 de 38000 mp este înscris în CF nr. 412106, Nr.top. Cc288/1/2, având ca proprietar pe Mihai Biza Florica.

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. 153/2016, planșa nr. 153A10 - „Circulatia 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 hale productie nepoluantă, birouri cu servicii conexe si imprejmuiuri", DN69 - Calea Aradului, extravilan Timișoara, a Regulamentului Local de Urbanism.

7. După aprobare în Consiliul Local, terenul va fi introdus în intravilanul municipiului Timișoara și va fi impozitat conform zonei D de impozitare.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal **"Dezvoltare zonă hale productie nepoluantă, birouri cu servicii conexe si imprejmuiuri", DN69 - Calea Aradului, extravilan Timișoara** îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii plenului consiliului local.

ARHITECT SEF

Emilian Sorin CIURARIU

SEF BIROU

Liliana IOVAN

Red/dact – S.U.

CONSILIER

Steluta URSU