



Nr. UR2020-013594/09.12.2020

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „PUZ comerț, servicii, depozitare, producție
nepoluantă”, zona Calea Sagului, CF 419259, 419227, 419257, 419258, 419406,
Timisoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2020-013594/09.12.2020 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**PUZ comerț, servicii, depozitare, producție nepoluantă**”, zona Calea Sagului, CF 419259, 419227, 419257, 419258, 419406, Timisoara, prin care se propune dezvoltarea unei zone pentru comerț, depozitare, producție nepoluantă și prestări servicii, în regim de maxim P+3E.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara și strategia de dezvoltare și renovare urbană promovată de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2020-013594/27.11.2020, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**PUZ comerț, servicii, depozitare, producție nepoluantă**”, zona Calea Sagului, CF 419259, 419227, 419257, 419258, 419406, Timisoara;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 05/01.02.2018, Avizul Arhitectului Sef nr. 41/29.10.2020, Avizul Direcției Județene pentru Cultura cu nr. 1314/13.09.2018, Avizul Consiliului Județean Timiș nr. 19/16.03.2020;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1362/04.04.2017 prelungit până la 03.04.2019, Certificatului de Urbanism nr. 1226/15.04.2019 prelungit până la 14.04.2021 și Decizia de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 4/18.01.2019 prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu.

Documentația Plan Urbanistic de Zonal „PUZ comerț, servicii, depozitare, producție nepoluantă”, zona Calea Sagului, CF 419259, 419227, 419257, 419258, 419406, Timisoara, beneficiari SC POD CONSTRUCT SRL, MIRFAG TRANS SRL, DEGAMI SRL, proiectant SC WH PROJECT SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Waldar Hans Fackelmann – DIE, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna septembrie 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; în perioada 11.09.2018 – 05.10.2018, de informare și consultare a populației documentația disponibilă la Biroul Avizare Conformități PUG/PUD/PUZ, nu a fost consultată de nici o persoană interesată, la întâlnirea cu proiectantul SC WH PROJECT SRL, organizată în data de 25.09.2018, între orele 14,00 – 15,00, la sediul Primăriei Municipiului Timișoara – Direcția Urbanism și Dezvoltare Urbană, nu s-a prezentat nici o persoană interesată de aceasta investiție, nu au fost transmise pe mail-ul dezvoltareurbana@primariatm.ro. respectiv nu au fost înregistrate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la aceasta investiție.



Etapă 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2018-014106/30.10.2018, și se poate începe circuitul legal de avizare;

Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/2020 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, documentația Plan Urbanistic Zonal „PUZ comerț, servicii, depozitare, producție nepoluantă”, zona Calea Sagului, CF 419259, 419227, 419257, 419258, 419406, Timisoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 71 din HCL nr. 140/2011, modif. prin HCL nr. 218/2020), 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;

Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea documentației Plan Urbanistic Zonal „**PUZ comerț, servicii, depozitare, producție nepoluantă**”, zona Calea Sagului, CF 419259, 419227, 419257, 419258, 419406, Timisoara.

Planul Urbanistic de Zonal „**PUZ comerț, servicii, depozitare, producție nepoluantă**”, zona Calea Sagului, CF 419259, 419227, 419257, 419258, 419406, Timisoara, este elaborat de proiectant SC WH PROJECT SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Waldar Hans Fackelmann – D1E, proiect nr. 279/2017, la cererea beneficiarilor SC POD CONSTRUCT SRL , MIRFAG TRANS SRL, DEGAMI SRL.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „**PUZ comerț, servicii, depozitare, producție nepoluantă**”, zona Calea Sagului, CF 419259, 419227, 419257, 419258, 419406, Timisoara, 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 proprietar și terenul delimitat: la nord de drumul de acces din beton de două benzi de circulație, la sud de un drum de exploatare DE 1227/1 și Metro Cash&Carry, la est de Hala Finimm și de un teren agricol aflat în proprietate privată, la vest de un drum de exploatare DE 1231.

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 - zonă cu caracter nedefinit, teren aflat în extravilan, afectat de linia electrică aeriană și de canal, posibil afectat de sistematizarea zonei și de protecție a conductei de gaz.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „**PUZ comerț, servicii, depozitare, producție nepoluantă**”, zona Calea Sagului, CF 419259, 419227, 419257, 419258, 419406, Timisoara, în suprafața totală de 40.000 mp, este situat în intravilanul extins al municipiului Timișoara, CALEA SAGULUI D.N. 59, KM 8, f.n., identificat prin C.F. 419406 Timișoara (CF vechi 4594 Freidorf) nr. top. Cc1228/2/3, în suprafață de 15.000 mp, respectiv în extravilanul municipiului Timișoara identificat prin C.F. 419258 (CF vechi 4597 Freidorf) nr. cad. Cc1228/2/2/4, în suprafață de 10.000 mp, C.F. 419257 (CF vechi 4512 Freidorf) nr. cad. Cc 1228/2/2/3, în suprafață de 5.000 mp, CF 419259 (CF vechi 4576 Freidorf) nr. cad. Cc 1228/2/2/1, în suprafață de 5.000 mp, C.F. 419227 (CF vechi 4509 Freidorf) nr. cad. Cc1228/2/2/2, delimitat la nord de drumul de acces din beton de două benzi de circulație, la sud de un canal ANIF, la est și la vest de terenuri



agricole aflate în proprietate private, proprietari fiind SC POD CONSTRUCT SRL , MIRFAG TRANS SRL, DEGAMI SRL.

Terenurile înscrise în C.F. nr. 419258 (CF vechi nr. 4597 Freidorf) nr. cad. Cc1228/2/2/4, în suprafață de 10.000 mp, C.F. nr. 419257 (CF vechi nr. 4512 Freidorf) nr. cad. Cc 1228/2/2/3, în suprafață de 5.000 mp, CF nr. 419259 (CF vechi nr. 4576 Freidorf) nr. cad. Cc 1228/2/2/1, în suprafață de 5.000 mp, C.F. nr. 419227 (CF vechi nr. 4509 Freidorf) nr. cad. Cc1228/2/2/2, **vor fi introduse în intravilanul municipiului Timișoara prin grija beneficiarilor si vor fi impozitate conform zonei D de impozitare.**

Prin Planul Urbanistic Zonal „PUZ comerț, servicii, depozitare, producție nepoluantă”, zona Calea Sagului, CF 419259, 419227, 419257, 419258, 419406, Timisoara, se propune dezvoltarea unei zone pentru comerț, depozitare, productie nepoluanta si prestari servicii, in regim de maxim P+3E.

Indicii propuși prin documentație și in conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 41/29.10.2020 sunt următorii:

Funcțiuni dominante: comerț, servicii, depozitare, producție nepoluantă;;

Indicatori urbanistici propuși pe terenul beneficiarului:

- POT maxim=55%;

- CUT maxim=1,5

- Regim de înălțime maxim propus: P+3E, Hmax cornisa=15.00 m, Hmax coama=16.00

- Spații verzi minim 20% din suprafata totala a parcelei - conform Deciziei de încadrare nr. 4/18.01.2019 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

- retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare – conform planșei nr. A03 - „Reglementări urbanistice”;

- 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"

- 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;

- 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. DT2019-000121/07.02.2019; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U ;**

- Servituți: **se vor respecta servituțile trecute în „Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013;**

- Echipare tehnico-edilitară: **pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 791/21.10.2020.**



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

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[^]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.

Planul Urbanistic Zonal „**PUZ comerț, servicii, depozitare, producție nepoluantă**”, zona Calea Sagului, CF 419259, 419227, 419257, 419258, 419406, Timisoara și **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planul Urbanistic Zonal „**PUZ comerț, servicii, depozitare, producție nepoluantă**”, zona Calea Sagului, CF 419259, 419227, 419257, 419258, 419406, Timisoara, având ca beneficiari pe SC POD CONSTRUCT SRL, MIRFAG TRANS SRL, DEGAMI SRL, realizat de proiectantul SC WH PROJECT SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Waldar Hans Fackelmann – D1E, proiect nr. 279/2017, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu **Avizul Arhitectului Șef cu nr. 41/29.10.2020:**

Funcțiuni dominante: comerț, servicii, depozitare, producție nepoluantă;;

Indicatori urbanistici propuși pe terenul beneficiarului:

- POT maxim=55%;

- CUT maxim=1,5

- Regim de înălțime maxim propus: P+3E, Hmax cornisa=15.00 m, Hmax coama=16.00

- Spații verzi minim 20% din suprafața totală a parcelei - conform Deciziei de încadrare nr. 4/18.01.2019 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;



- retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare – conform planșei nr. A03 - „Reglementări urbanistice”;
- 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"
- 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;
- 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. DT2019-000121/07.02.2019; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U ;**
- Servituți: **se vor respecta servituțile trecute în „Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013;**
- **Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 791/21.10.2020.**

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „**PUZ comerț, servicii, depozitare, producție nepoluantă**”, zona Calea Sagului, CF 419259, 419227, 419257, 419258, 419406, Timișoara, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat **în suprafața totală de 40.000 mp**, este situat în intravilanul extins al municipiului Timișoara, CALEA SAGULUI D.N. 59, KM 8, f.n., identificat prin C.F. 419406 Timișoara (CF vechi 4594 Freidorf) nr. top. Cc1228/2/3, în suprafață de 15.000 mp, respectiv în extravilanul municipiului Timișoara identificat prin C.F. 419258 (CF vechi 4597 Freidorf) nr. cad. Cc1228/2/2/4, în suprafață de 10.000 mp, C.F. 419257 (CF vechi 4512 Freidorf) nr. cad. Cc 1228/2/2/3, în suprafață de 5.000 mp, CF 419259 (CF vechi 4576 Freidorf) nr. cad. Cc 1228/2/2/1, în suprafață de 5.000 mp, C.F. 419227 (CF vechi 4509 Freidorf) nr. cad. Cc1228/2/2/2, delimitat la nord de drumul de acces din beton de două benzi de circulație, la sud de un canal ANIF, la est și la vest de terenuri agricole aflate în proprietate private, proprietari fiind **SC POD CONSTRUCT SRL, MIRFAG TRANS SRL, DEGAMI SRL**.

Terenurile înscrise în C.F. nr. 419258 (CF vechi nr. 4597 Freidorf) nr. cad. Cc1228/2/2/4, în suprafață de 10.000 mp, C.F. nr. 419257 (CF vechi nr. 4512 Freidorf) nr. cad. Cc 1228/2/2/3, în suprafață de 5.000 mp, CF nr. 419259 (CF vechi nr. 4576 Freidorf) nr. cad. Cc 1228/2/2/1, în suprafață de 5.000 mp, C.F. nr. 419227 (CF vechi nr. 4509 Freidorf) nr. cad. Cc1228/2/2/2, **vor fi introduse în intravilanul municipiului Timișoara prin grija beneficiarilor și vor fi impozitate conform zonei D de impozitare.**

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 și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat. Autorizațiile de construire se vor emite doar după reglementarea situației juridice**



a drumurilor de acces la parcelele beneficiarilor, accesul pe parcele se va realiza din domeniul public.

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. 2¹) 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 „**PUZ comerț, servicii, depozitare, producție nepoluantă**”, zona Calea Sagului, CF 419259, 419227, 419257, 419258, 419406, Timisoara și a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, lasam la aprecierea Consiliului Local al municipiului Timișoara proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**PUZ comerț, servicii, depozitare, producție nepoluantă**”, zona Calea Sagului, CF 419259, 419227, 419257, 419258, 419406, Timisoara, elaborat de proiectantul SC **WH PROJECT SRL**, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Waldar Hans Fackelmann – D1E, proiect nr. 279/2017, la cererea beneficiarilor SC **POD CONSTRUCT SRL**, **MIRFAG TRANS SRL**, **DEGAMI SRL**, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

Pt. ARHITECT ȘEF,
Monica MITROFAN

CONSILIER
Liliana IOVAN



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARĂ
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL AVIZARE CONFORMITĂȚI PUG/PUD/PUZ ȘI CERTIFICĂRI

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

Red – L.I.