



UR2020-014277, UR2021-000143/13.01.2021

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„ZONA DE PRODUCTIE, SERVICII SI DEPOZITARE”,
CALEA ARADULUI, DN 69, Km 7, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2020-014277, UR2021-000143/13.01.2021 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**ZONA DE PRODUCTIE, SERVICII SI DEPOZITARE**”, CALEA ARADULUI, DN 69, Km 7, Timișoara, prin care se realizează unei zone cu activități economice cu caracter industrial: producție, servicii și depozitare, în regim de înălțime maxim P+2E.

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. UR2020-014277/17.12.2020, completată cu UR2021-000143/12.01.2021, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**ZONA DE PRODUCTIE, SERVICII SI DEPOZITARE**”, CALEA ARADULUI, DN 69, Km 7, Timișoara;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 46/12.09.2019, Avizul Arhitectului Șef nr. 46/10.12.2020;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2343/08.07.2019 cu termen de valabilitate prelungit până la data de 07.07.2021 și Decizia de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 142/13.11.2020 prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu.

Documentația Plan Urbanistic de Zonal „ZONA DE PRODUCTIE, SERVICII SI DEPOZITARE”, CALEA ARADULUI, DN 69, Km 7, Timișoara, beneficiari S.C. ARGOMM RO S.R.L. proiectant de specialitate SC PRO-ARH TCC SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. LAURA TYFAN GY, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna iunie 2020, 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. 218/2020, perioadă în care nu au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului. Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2020-006189/27.07.2020, și se poate începe circuitul sesizări 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 „ZONA DE PRODUCTIE, SERVICII SI DEPOZITARE”, CALEA ARADULUI, DN 69, Km 7, Timișoara, 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 analiza documentației Plan Urbanistic Zonal „**ZONA DE PRODUCTIE, SERVICII SI DEPOZITARE**”, CALEA ARADULUI, DN 69, Km 7, Timișoara.

Planul Urbanistic de Zonal „**ZONA DE PRODUCTIE, SERVICII SI DEPOZITARE**”, CALEA ARADULUI, DN 69, Km 7, Timișoara, este elaborat de proiectant **SC PRO-ARH TCC SRL**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. LAURA TIFAN GY, proiect nr. **62/10/07-2019**, la cererea beneficiarului **S.C. ARGOMM RO S.R.L.**

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal **ZONA DE PRODUCTIE, SERVICII SI DEPOZITARE**”, CALEA ARADULUI, DN 69, Km 7, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Teritoriul studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de proprietari, adiacent drumului DN 69, la KM 7, in aria cuprinsa intre Calea Aradului (spre Sanandrei/Ortisoara), si Calea Torontalului.

Terenul reglementat in cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal **ZONA DE PRODUCTIE, SERVICII SI DEPOZITARE**”, CALEA ARADULUI, DN 69, Km 7, Timișoara, in suprafata totala de 20.000mp, avand ca beneficiar si proprietar: **S.C. ARGOMM RO S.R.L** Timișoara, in scris in **CF 400096** (CF vechi 50401), **cad 400096, S=11.000mp** – cu sarcini: „intabulare, drept de SERVITUDE – servitute de trecere asupra imobilului de sub A.1 in vederea accesului necesar interventiei asupra liniei electrice, conf. Incheierii 49032/2008 – **SC DFEE ENEL ELECTRICA BANAT SA**”, motiv pentru care a fost atasat *acordul pentru elaborare PUZ de catre E-Distributie Banat S.A. cu nr. 100686/08.01.2021, inregistrat la primaria Municipiului Timisoara cu nr. UR2021-000143/12.01.2021, si CF 402205* (CF vechi 150942) **cad 402205** (cad vechi Cc291/1/2/3/2) , **S=9.000mp**, categoria de folosinta curti, constructii, este situat în partea de nord a Municipiului Timisoara, fiind delimitat la nord de De 291/2, la sud de teren proprietate privata cu nr. Top A291/1/1, la vest de teren proprietate privata cu nr. Top A291/1/1, la est drum colector existent;

Prin Planul Urbanistic Zonal **ZONA DE PRODUCTIE, SERVICII SI DEPOZITARE**”, CALEA ARADULUI, DN 69, Km 7, Timișoara, se propune realizarea unei zone cu activitati economice cu caracter industrial: productie, servicii si depozitare, in regim de inaltime maxim P+2E.

Acesele auto si pietonale pe terenul reglementat se vor asigura conform avizului Comisiei de Circulatie nr. DT2020-000358/27.02.2020, necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu avizul Comisiei de Circulatie nr. DT2020-000358/27.02.2020.

Indicii propuși prin documentație și in conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 46/10.12.2020 sunt următorii:

- Regim de construire: maxim P+2E;
- Funcțiuni propuse: productie, servicii si depozitare;
- H max. Cornisa = 15.00 m; H max. = 18.00 m;
- Procent de ocupare al terenului maxim: POT_{max}=55%;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: CUT_{max}=1.6;

-Spații verzi: minim 20% conform Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 142 din 13.11.2020;



- Retrageri față de aliniament, față de limitele laterale și limita posterioară conform planșei nr. 03 - „Reglementări urbanistice”, și prevederilor din RLU aferent PUZ **ZONA DE PRODUCTIE, SERVICII SI DEPOZITARE**”, CALEA ARADULUI, DN 69, Km 7, 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;

- Circulații și servituți: conform „Propunerilor 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;

- Accese: accesul auto și pietonal se vor realiza conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2020-000358/27.02.2020;

- Parcaje: 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. 710/28.09.2020.

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 tuturor utilitatilor necesare investitiei în conformitate cu Planul de actiune asumat. Accesul pe parcelă 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[^]) 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 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 **ZONA DE PRODUCTIE, SERVICII SI DEPOZITARE**”, CALEA ARADULUI, DN 69, Km 7, 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 și aprobarea Planul Urbanistic Zonal **ZONA DE PRODUCTIE, SERVICII SI DEPOZITARE**”, CALEA ARADULUI, DN 69, Km 7, Timișoara, având ca beneficiari **S.C. ARGOMM RO S.R.L.**, întocmit conform proiectului nr. 62/10/07-2019, realizat de **proiectantul**



SC PRO-ARH TCC SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Laura Tifan-Gy, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire, și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 46/10.12.2020:

- Regim de construire: maxim P+2E;
- Funcțiuni propuse: producție, servicii și depozitare;
- H max. Cornisa = 15.00 m; H max. = 18.00 m;
- Procent de ocupare al terenului maxim: POT_{max}=55%;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: CUT_{max}=1.6;
- Spații verzi: minim 20% conform Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 142 din 13.11.2020;

- Retrageri față de aliniament, față de limitele laterale și limita posterioară conform planșei nr. 03 - „Reglementări urbanistice”, și prevederilor din RLU aferent PUZ **“ZONA DE PRODUCTIE, SERVICII SI DEPOZITARE”**, Calea Aradului, DN 69, Km 7, 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;

- Circulații și servituți: conform „Propunerilor 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;

- Accese: accesul auto și pietonal se vor realiza conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2020-000358/27.02.2020;

- Parcaje: necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.;

- Echipare tehnico-edilă: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acestora, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 710/28.09.2020.

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal **ZONA DE PRODUCTIE, SERVICII SI DEPOZITARE**, CALEA ARADULUI, DN 69, Km 7, 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 cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal **ZONA DE PRODUCTIE, SERVICII SI DEPOZITARE**, CALEA ARADULUI, DN 69, Km 7, Timișoara, în suprafața totală de 20.000mp, având ca beneficiar și proprietar: **S.C. ARGOMM RO S.R.L** Timișoara, înscris în CF 400096 (CF vechi 50401), cad 400096, S=11.000mp – cu sarcini: „intabulare, drept de SERVITUTE – servitute de trecere asupra imobilului de sub A.1 în vederea accesului necesar intervenției asupra liniei electrice, conf. Încheierii 49032/2008 – **SC DFEE ENEL ELECTRICA BANAT SA**”, motiv pentru care a fost atasat *acordul pentru elaborare PUZ de către E-Distribuție Banat S.A. cu nr. 100686/08.01.2021, înregistrat la primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2021-000143/12.01.2021, și CF 402205 (CF vechi 150942) cad 402205 (cad vechi Cc291/1/2/3/2) , S=9.000mp*, categoria de folosință curți, construcții, este situat în partea de nord a Municipiului Timișoara, fiind delimitat la nord de De 291/2, la sud de teren



proprietate privata cu nr. Top A291/1/1, la vest de teren proprietate privata cu nr. Top A291/1/1, la est drum colector existent;

4. Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat. Accesul pe parcelă 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. 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 PRODUCTIE, SERVICII SI DEPOZITARE**”, CALEA ARADULUI, DN 69, Km 7, 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 **ZONA DE PRODUCTIE, SERVICII SI DEPOZITARE**”, CALEA ARADULUI, DN 69, Km 7, Timișoara, elaborat de proiectant **SC PRO-ARH TCC SRL**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Laura Tifan Gy, proiect nr. 62/10/07-2019, la cererea beneficiarului S.C. NOUA ARGOMM RO S.R.L, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

Pt. ARHITECT ȘEF,
Monica MITROFAN

CONSILIER
Steluta URSU