



Nr. UR2022-002560/18.05.2022

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zona servicii si depozitare”, extravilan
Timișoara str. Ioan Slavici FN, CF 440056, nr. cad. 440056 (nr. cad. vechi A1290/3/1)

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2022-002560/18.05.2022 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zona servicii si depozitare”, în extravilan Timișoara, strada Ioan Slavici FN, CF 440056, nr. cad. 440056 (nr. cad. vechi A1290/3/1) prin care se propune schimbarea destinației terenului din teren cu caracter parțial nedefinit, afectat de zona de protecție și servitute a culuarelor de utilități generatoare de riscuri tehnologice, canale, de sistematizarea zonei în zonă pentru servicii și depozitare

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. UR2022-002560/13.05.2022 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zona servicii si depozitare”, extravilan Timișoara str. Ioan Slavici FN, CF 440056, nr. cad. 440056 (nr. cad. vechi A1290/3/1).

Având în vedere prevederile **articolului 4 din Legea nr. 55/15.05.2020** privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19: *„5 Valabilitatea documentelor eliberate de instituțiile și autoritățile publice, precum și de entitățile private autorizate conform legii se menține pe toată perioada stării de alertă, precum și pentru o perioadă de 90 de zile de la încetarea acestei stări”*, respectiv prevederile H.G. nr. 171 din 3 februarie 2022 privind prelungirea stării de alertă pe teritoriul României începând cu data de 7 februarie 2022, precum și stabilirea măsurilor care se aplică pe durata acesteia pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19, prin care se prelungește cu 30 de zile starea de alertă pe întreg teritoriul țării (până la 09 martie 2022);

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1962/03.06.2020 prelungit până la 02.06.2022 și pe toată perioada stării de alertă instituită pe teritoriul României, valabilitatea menținându-se și pentru o perioadă de 90 zile de la încetarea stării de alertă, și **anume până la data de 07.06.2022**, conform prevederilor articolului 4 din Legea nr. 55/15.05.2020, respectiv având în vedere prevederile Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 44/05.04.2021, prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 22/11.06.2020 (emis în baza Certificatului de Urbanism nr. 1962/03.06.2020 prelungit până la 02.06.2022 și pe toată perioada stării de alertă instituită pe teritoriul României, valabilitatea menținându-se și pentru o perioadă de 90 zile de la încetarea stării de alertă, și **anume până la data de 07.06.2022**, conform prevederilor articolului 4 din Legea nr. 55/15.05.2020), respectiv de Avizul Arhitectului Sef nr. 15/12.05.2022;

Documentația Plan Urbanistic de Zonal „Zona servicii si depozitare”, extravilan Timișoara, str. Ioan Slavici FN, CF 440056, nr. cad. 440056 (nr. cad. vechi A1290/3/1), inițiator S.C. TOTAL KAUFEN S.R.L., proiectant: SC ARHITECTIM SRL, specialist cu drept de semnătură



R.U.R.: urbanist arh. Carmen Falnita– pentru categoria BCC₁, DD₃, DZ₀, E, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 17.09.2020, 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. 218/08.06.2020; în perioada 17.09.2020 – 11.10.2020, de informare și consultare a populației nu au fost transmise sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la aceasta investiție; la întâlnirea cu proiectantul SC ARHITECTIM SRL, programată a se organiza în data de 29.09.2020, între orele 14.00 – 15.00, prin platforma online Zoom, nu a participat nici o persoană interesată.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2020- 010545/21.10.2020, 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 „Zona servicii și depozitare”, extravilan Timișoara, str. Ioan Slavici FN, CF 440056, nr. cad. 440056 (nr. cad. vechi A1290/3/1), 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 „Zona servicii și depozitare”, extravilan Timișoara, str. Ioan Slavici FN, CF 440056, nr. cad. 440056 (nr. cad. vechi A1290/3/1).

Planul Urbanistic Zonal „Zona servicii și depozitare”, extravilan Timișoara, str. Ioan Slavici FN, CF 440056, nr. cad. 440056 (nr. cad. vechi A1290/3/1), este elaborat de proiectant SC ARHITECTIM SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: urbanist arh. Carmen Falnita– pentru categoria BCC₁, DD₃, DZ₀, E, proiect nr. 05/2019, la cererea inițiatorului S.C. TOTAL KAUFEN S.R.L.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Zona servicii și depozitare” extravilan Timișoara, str. Ioan Slavici FN, CF 440056, nr. cad. 440056 (nr. cad. vechi A1290/3/1), 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 cvartalul delimitat la nord-vest de strada Ioan Slavici, la sud-est de canalul de desecare Hcn 1197/1, la sud-vest de DE 1193 și la sud-vest de strada Ovidiu Cotrus.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „Zona servicii și depozitare”, str. Ioan Slavici FN, CF 440056, nr. cad. 440056 (nr. cad. vechi A1290/3/1), este situat în extravilanul municipiului Timișoara, în partea de vest a orașului, fiind delimitat la nord-vest de strada Ioan Slavici, la sud-est de canalul de desecare Hcn 1197/1, la nord-est de teren arabil, parcela cu nr. cad. 1290/4 și la sud-vest de teren arabil, parcela cu nr. cad. 1290/3/2.

Terenul reglementat situat în extravilanul municipiului Timișoara str. Ioan Slavici FN, în suprafață totală de 7.700 mp, înscris în CF 440056 nr. cad. 440056 (nr. cad. vechi A1290/3/1), Timișoara, are ca proprietar pe S.C. TOTAL KAUFEN S.R.L..

Terenul reglementat este liber de construcții.



Prin Planul Urbanistic Zonal „Zona servicii si depozitare”, extravilan Timișoara, str. Ioan Slavici FN, CF 440056, nr.cad. 440056 (nr. cad. vechi A1290/3/1) se propune schimbarea destinației terenului din teren cu caracter partial nedefinit, afectat de zona de protecție si servitute a culcuarelor de utilitati generatoare de riscuri tehnologice, canale, de sistematizarea zonei în zonă pentru servicii si depozitare, se vor asigura locuri de parcare în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2021-000235/18.02.2021; 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. 15/12.05.2022, sunt următorii:

- POTmax = 50 %, CUTmax = 1,0;
- regim de înălțime maxim P+1E;
- Hmax cornisa = 8 m; Hmax coama = 8 m;
- Spații verzi minim 20% din suprafața totală a parcelei - conform Deciziei de încadrare nr. 44/05.04.2021 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș; se va asigura o zonă de spații verzi compacte;

Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor prevăzută în planșa „U.03 - Reglementări urbanistice”, astfel:

- retragere față de aliniament (Lot 2), respectiv față de strada Ioan Slavici- minim 12.00 m;
- retragere față de limita posterioară – minim 20.00 m;
- retragere față de limitele laterale este de minim h/2 din înălțimea la cornisa dar nu mai puțin de 4.00 m în partea estică și de minim 6.00 m în partea vestică.
- Se va putea construi o singură hală/corp de clădire la strada în suprafața construită maximă la sol de 1200 mp sau două hale în suprafața construită maximă la sol de 600 mp fiecare.
- La momentul urbanizării întregii zone (aprobării de PUZ-uri pe parcelele vecine) se vor putea construi noi (maxim 4 corpuri pe parcelă în total) sau extinde cele existente pe parcelă cu respectarea indicilor urbanistici maximali propuși prin prezentul PUZ, prin corelarea cu reglementările viitoare propuse pe parcelele adiacente, în vederea dezvoltării unitare și coerente a întregii zone.
- 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:** accesul auto și pietonal se va realiza din strada Ioan Slavici; se vor asigura locuri de parcare în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2021-000235/18.02.2021 (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 și în planșa U05.”Proprietatea asupra terenurilor”;



- **Echipare tehnico-edilitară:** pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 637/08.09.2020.

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 inițiatorului.

Autorizația de construire se va emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării accesului din domeniul public conform plansei U05. "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[^]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 „Zona servicii și depozitare”, str. Ioan Slavici FN, extravilan 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 servicii și depozitare”, extravilan Timișoara, str. Ioan Slavici FN, CF 440056, nr. cad. 440056 (nr. cad. vechi A1290/3/1), având ca inițiator pe S.C. TOTAL KAUFEN S.R.L., realizat de proiectantul SC ARHITECTIM SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: urbanist arh. Carmen Falnita– pentru categoria BCC1, DD3, DZ0, E, proiect nr. 05/2019, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire **în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 15/12.05.2022:**

- POTmax = 50 %, CUTmax = 1,0;
- regim de înălțime maxim P+1E;
- Hmax cornisa = 8 m; Hmax coama = 8 m;
- Spații verzi minim 20% din suprafața totală a parcelei - conform Deciziei de încadrare nr. 44/05.04.2021 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș; se va asigura o zonă de spații verzi compacte;



Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor prevăzută în planșa „U.03 - Reglementări urbanistice”, astfel:

- retragere față de aliniament (Lot 2), respectiv față de strada Ioan Slavici- minim 12.00 m;
- retragere față de limita posterioară – minim 20.00 m;
- retragere față de limitele laterale este de minim h/2 din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4.00 m în partea estică și de minim 6.00 m în partea vestică.

- se va putea construi o singură hală/corp de cladire la strada în suprafața construită maximă la sol de 1200 mp sau două hale în suprafața construită maximă la sol de 600 mp fiecare.

- la momentul urbanizării întregii zone (aprobării de PUZ-uri pe parcelele vecine) se vor putea construi noi (maxim 4 corpuri pe parcelă în total) sau extinde cele existente pe parcelă cu respectarea indicilor urbanistici maximali propuși prin prezentul PUZ, prin corelarea cu reglementările viitoare propuse pe parcelele adiacente, în vederea dezvoltării unitare și coerente a întregii zone.

- 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 din bulevardul Liviu Rebreanu pe latura sudică și din strada Hebe pe latura vestică a parcelei; se vor asigura 13 locuri de parcare în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. CDE2021-000900, CDE2021-000926/01.07.2021 (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 și în planșa U05. ”Proprietatea asupra terenurilor”;

- **Echipare tehnico-edilitară:** pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 637/08.09.2020.

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „Zona servicii și depozitare”, extravilan Timișoara, str. Ioan Slavici FN, CF 440056, nr. cad. 440056 (nr. cad. vechi A1290/3/1) va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat situat în extravilanul municipiului Timișoara, pe str. Ioan Slavici FN, în suprafață totală de 7.700 mp, înscris în CF 440056, nr. cad. 440056 (nr. cad. vechi A1290/3/1), Timișoara, are ca proprietar pe S.C. TOTAL KAUFEN S.R.L.

Terenul reglementat este liber de construcții.

4. Autorizația de construire se va emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării accesului din domeniul public conform planșei U05 - ”Proprietatea asupra



terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul 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 cheltuiala inițiatorului.

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. După aprobarea Planului Urbanistic Zonal - „Zona servicii si depozitare” extravilan Timisoara, str. Ioan Slavici FN, CF 440056, nr. cad. 440056 (nr. cad. vechi A1290/3/1), terenul va fi scos din circuitul agricol pe cheltuiala beneficiarului și va trece **in zona D de impozitare**.

7. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal „Zona servicii si depozitare”, extravilan Timisoara, str. Ioan Slavici FN, CF 440056, nr. cad. 440056 (nr. cad. vechi A1290/3/1) 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 „Zona servicii de depozitare”, in extravilan Timisoara, str. Ioan Slavici FN, CF 440056, nr. cad. 440056 (nr. cad. vechi A1290/3/1), elaborat de proiectantul SC ARHITECTIM SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: urbanist arh. Carmen Fálnita– pentru categoria BCC1, DD3, DZ0, E, proiect nr. 05/2019, la cererea inițiatorilorului S.C. TOTAL KAUFEN S.R.L. pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT ȘEF,
Gabriel ALMĂJAN

CONSILIER
Liliana IOVAN