



Nr. UR2023-001383/24.03.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru spații de depozitare, servicii și comerț,
Calea Aradului, DN 69, KM6+500 dreapta, Timișoara**

Având în vedere **Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2023-001383/24.03.2023** al Primarului Municipiului Timișoara și **Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru spații de depozitare, servicii și comerț, Calea Aradului, DN 69, KM6+500 dreapta, Timișoara**, prin care se propune **stabilirea condițiilor pentru reglementarea/schimbarea terenului, utilizarea funcțională a terenului** ținând cont de planurile urbanistice aprobate în zonă, **modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor, realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare, proiectarea viitoarelor drumuri** în corelare cu drumurile existente sau prevăzute prin lucrări de urbanism deja aprobate; de asemenea, se propune introducerea suprafeței reglementate în intravilanul Municipiului Timișoara;

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. UR2023-001383/20.03.2023, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal cu scopul „**Modificare PUZ – Spații de depozitare, servicii și comerț, obținut cu HCL nr. 322/2007**”, Calea Aradului, DN 69, KM6+500 dreapta, Timișoara; Precizăm faptul că Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal pentru spații de depozitare, servicii și comerț, Calea Aradului, DN 69, KM6+500 dreapta, Timișoara, respectiv Referatul de aprobare a proiectului de hotărâre UR2022-006136/29.11.2022 și Raportul de Specialitate UR2022-006136/29.11.2022, a parcurs procedura de *transparența decizională în administrația publică în baza Dispoziției Primarului nr. 92/ 15.01.2007 privind aprobarea Procedurii pentru aplicarea prevederilor Legii nr. 52/2003, aceasta fiind retrasă* de către inițiator de pe Ordinea de zi a a ședinței de plen a Consiliului Local din data de 02.02.2023 prin solicitarea UR2023-000514/31.01.2023; Documentația de urbanism a fost **redepusă și înregistrată cu nr. nr. UR2023-001383/20.03.2023, fără a schimba datele tehnice ale proiectului.**

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1649/13.05.2019, prelungit până la data de 12.05.2021 și Certificatul de Urbanism nr. 648/22.03.2021 *cu preluarea avizelor valabile din CU nr. 1649/13.05.2019*, solicitate în scopul „**Modificare PUZ – Spații de depozitare, servicii și comerț, obținut cu HCL nr. 322/2007**” și eliberate pentru **obținere Aviz de Oportunitate și elaborare PUZ în baza avizului de oportunitate obținut în prealabil** (cu precizarea că este vorba despre elaborarea unui nou plan urbanistic zonal și nu modificarea planului urbanistic zonal aprobat prin HCL nr. 322/2007), respectiv prevederile Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 78/11.07.2022, prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu;

Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 15/27.04.2022** (emis în baza Certificatului de Urbanism nr. 648/22.03.2021 și de **Avizul Arhitectului Sef nr. 46/16.11.2022;**



Documentația Planul Urbanistic Zonal pentru spații de depozitare, servicii și comerț, Calea Aradului, DN 69, KM6+500 dreapta, Timișoara, Timișoara, având ca inițiator pe SC BRAURON CONSTRUCT SRL, elaborat de proiectantul S.C. MELVIN S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Loredana Marilena L. Pescaru – pentru categoria DE, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 09.08.2022, 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 09.08.2022 – 02.09.2022, 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 S.C. MELVIN S.R.L., programată a se organiza în data de 17.08.2022, între orele 11.00 – 12.00, prin platforma online Zoom, a participat o persoană interesată, fără a formula observații sau obiecții.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2022 004093/13.09.2022, 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 Planul Urbanistic Zonal pentru spații de depozitare, servicii și comerț, Calea Aradului, DN 69, KM6+500 dreapta, 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 analizarea documentației Planul Urbanistic Zonal pentru spații de depozitare, servicii și comerț, Calea Aradului, DN 69, KM6+500 dreapta, Timișoara, elaborat de proiectantul S.C. MELVIN S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Loredana Marilena L. Pescaru – pentru categoria DE, proiect nr. U376/2017, la cererea inițiatorului BRAURON CONSTRUCT SRL.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru spații de depozitare, servicii și comerț, Calea Aradului, DN 69, KM6+500 dreapta, Timișoara, 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.: terenurile deținute de inițiator și zona delimitată la vest de DN69 (Calea Aradului), la sud de limita UAT Dumbrăvița, la est de limita UAT Sănandrei și la nord de drum de legătură expres din DN69 – Autostrada A1 propus;

Suprafața reglementată în cadrul P.U.Z.: Parcelele care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt amplasate în extravilan, în vecinătatea Centurii Timișoara (DNCT) și DN 69 (Calea Aradului), identificate prin CF 409851 (extras CF vechi 137966), nr. cad. A260/1/1/1, CF 409852 (extras CF vechi 137966), nr. cad. A260/1/2/1, CF 409853 (extras CF vechi 137966), nr. cad. A265/1/1/1/1, CF 409854 (extras CF vechi 137966), nr. cad. F261/1/1/1, CF 409748 (extras CF vechi 129224), nr. cad. Cc274/1/1, CF 409824 (extras CF vechi 129225), nr. cad. Cc274/1/2, CF 409740 (extras CF vechi 143889), nr. cad. A274/1/3, CF 409779 (extras CF vechi 129537), nr. cad. A274/1/4, CF 409774 (extras CF vechi 141776), nr. cad. A274/1/5, CF 409850 (extras CF vechi 131399), nr. cad. A274/1/6, CF 409746 (extras CF vechi 130706), nr. cad. A274/1/7, CF 409783 (extras CF vechi 130705), nr. cad. A282/1/a, CF 409848 (extras CF vechi 131406), nr. cad.



A282/1/b, CF 409743 (extras CF vechi 131407), nr. cad. A282/1/c, CF 409739 (extras CF vechi 131408), nr. cad. A282/1/d, suprafața acestor imobile fiind delimitată **la nord** de parcela aflată în proprietate privată identificată cu nr. cad. A285/2, **la est** de canalul HCN271 și de sit Grup Natura 2000 RO SCI 0277 Becicherecu Mic, **la sud** de drum Centura Timișoara iar **la vest** de DN69 (Calea Aradului); conform PUZ aprobat prin HCL nr. 322/03.08.2007, imobilul face parte din categoria „zonă de depozitare, servicii și comerț; terenuri afectate de sistematizarea zonei (drumuri) și de canal”; Conform HCL nr. 322/03.08.2007, art. 2: „Se stabilesc condițiile de construire: regimul de înălțime de P+3E pentru spații comerciale și P+7E pentru 3 corpuri destinate spațiilor pentru birouri (corp 7, 8 și 9), sub rezerva dotării în mod obligatoriu a clădirii cu lift, acces auto se va realiza de pe o bretea colectoare, care se va descărca în girația propusă din DN69 și șoseaua de centură, realizarea locurilor de parcare exclusiv pe parcela deținută de beneficiari, procentul de ocupare al terenului POT max de 55%, coeficientul de utilizare al terenului CUT de 2, spații verzi de minim 20% din suprafața totală a parcelei”.

Terenul reglementat situat în Timișoara, Calea Aradului, DN 69, KM6+500 dreapta, **în suprafață totală de 395.500 mp**, înscris în CF nr. 409739, 409740, 409743, 4097746, 409748, 409774, 409779, 409783, 409824, 409848, 409850, 409851, 409852, 409853, 409854, Timișoara, are ca proprietar pe SC BRAURON CONSTRUCT SRL, conform CF atașate.

Terenul reglementat este liber de construcții.

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: **Zonă de servicii, depozitare și comerț**; dezvoltarea unei zone de parc logistic și spații de depozitare, cu activități productive de mică amploare și nepoluante, fără riscuri tehnologice, parcuri de activități legate de tehnologii avansate, servicii de tip industrial și cvasiindustrial, comerț en-gros,, sedii de companii, organizații, instituții, birouri și funcțiuni administrative, cu parcaje amenajate;

Prin Planul Urbanistic Zonal **pentru spații de depozitare, servicii și comerț, Calea Aradului, DN 69, KM6+500 dreapta, Timișoara**, se propune **stabilirea condițiilor noi** pentru reglementarea terenului, **utilizarea funcțională** a terenului ținând cont de planurile urbanistice aprobate în zonă, **modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor, realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare, proiectarea viitoarelor drumuri** în corelare cu drumurile existente sau prevăzute prin lucrări de urbanism deja aprobate; de asemenea, se propune introducerea suprafeței reglementate în intravilanul Municipiului Timișoara, în **zona de impozitare D**.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 46/16.11.2022, sunt următorii:

- **Regimul maxim de înălțime** propus: S+P+2E;
- **POT_{max}** = 55%;
- **CUT_{max}** = 2.0;
- **H_{max} cornișă** = 21.00 m;
- **H_{max}** = 25.00 m;
- **Spații verzi** minim 20.00%; de asemenea, s-a propus o zonă verde de protecție împădurită în vederea reducerii efectelor negative, referitoare la mediu, produse de Centura Ocolitoare a Municipiului și s-a propus o zonă verde plantată în partea de nord a terenului în vecinătatea canalului de desecare.



- Se vor respecta limitele zonei de implantare prevazute în planșa nr. U376.03 - „Reglementări urbanistice. Zonificare funcțională”;
- Se vor respecta prevederile din O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și de sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare;
- Se vor respecta prevederile HCL 289/21.06.2022 privind aprobarea privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020".
- 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: Circulația rutieră în cadrul obiectivului va fi posibilă prin reamenajarea intersecției giratorii existente a drumului național DN69 la km 6+400 cu varianta de ocolire a Municipiului Timișoara (CT); se propune amenajarea pe latura de vest și sud a drumurilor colectoare paralele cu drumul național DN69, respectiv Centura ocolitoare Timișoara Nord, iar pe latura de est a unei străzi de deservire locală amenajată parțial pe traseul drumului de exploatare De272. Accesul pe amplasament va fi asigurat din aceste drumuri dispuse perimetral, în conformitate cu **avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-002209/29.09.2022** (au fost prevăzute amenajarea în incintă a locurilor de parcare pentru aproximativ 375 de autoturisme și 95 de autocamioane); 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 realizarea a cel mult două construcții, evacuarea apelor uzate menajere de canalizare se va realiza printr-un sistem individual de stocare, respectiv se va realiza un sistem de alimentare cu apă de adâncime și gospodărire de apă amplasată în interiorul parcelei (rezerva de incendiu), până în momentul în care vor exista utilități publice în zonă (se vor realiza lucrările de extindere). În conformitate cu OUG 144/2021, „Utilizatorii, persoane fizice sau juridice, inclusiv cei care au sisteme proprii de alimentare cu apă, au obligația de a se racorda la sistemele publice de canalizare existente sau nou înființate.” Pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin **Avizul pentru rețele existente nr. 379/31.05.2022**.

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.

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 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[^]) 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 **pentru spații de depozitare, servicii și comerț**, Calea Aradului, DN 69, KM6+500 dreapta, Timișoara, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planul Urbanistic Zonal **pentru spații de depozitare, servicii și comerț**, Calea Aradului, DN 69, KM6+500 dreapta, Timișoara, elaborat de proiectantul S.C. MELVIN S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Loredana Marilena L. Pescaru – pentru categoria DE, proiect nr. U376/2017, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu **Avizul Arhitectului Șef cu nr. 46/16.11.2022:**

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: **Zonă de servicii, depozitare și comerț**: dezvoltarea unei zone de parc logistic și spații de depozitare, cu activități productive de mică amploare și nepoluante, fără riscuri tehnologice, parcuri de activități legate de tehnologii avansate, servicii de tip industrial și cvasiindustrial, comerț en-gros,, sedii de companii, organizații, instituții, birouri și funcțiuni administrative, cu parcaje amenajate;

Prin Planul Urbanistic Zonal **pentru spații de depozitare, servicii și comerț**, Calea Aradului, DN 69, KM6+500 dreapta, Timișoara, se propune **stabilirea condițiilor noi pentru reglementarea/schimbarea terenului, utilizarea funcțională** a terenului ținând cont de planurile urbanistice aprobate în zonă, **modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor, realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare, proiectarea viitoarelor drumuri** în corelare cu drumurile existente sau prevăzute prin lucrări de urbanism deja aprobate;

- **Regimul maxim de înălțime** propus: S+P+2E;
- **POT_{max}** = 55%;
- **CUT_{max}** = 2.0;
- **H_{max} cornișă** = 21.00 m;
- **H_{max}** = 25.00 m;



- **Spații verzi** minim 20.00%; de asemenea, s-a propus o zonă verde de protecție împădurită în vederea reducerii efectelor negative, referitoare la mediu, produse de Centura Ocolitoare a Municipiului și s-a propus o zonă verde plantată în partea de nord a terenului în vecinătatea canalului de desecare.

- **Se vor respecta limitele zonei de implantare prevazute în planșa nr. U376.03 - „Reglementări urbanistice. Zonificare funcțională”;**

- Se vor respecta prevederile HCL nr. 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020";
- 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: Circulația rutieră în cadrul obiectivului va fi posibilă prin reamenajarea intersecției giratorii existente a drumului național DN69 la km 6+400 cu varianta de ocolire a Municipiului Timișoara (CT); se propune amenajarea pe latura de vest și sud a drumurilor colectoare paralele cu drumul național DN69, respectiv Centura ocolitoare Timișoara Nord, iar pe latura de est a unei străzi de deservire locală amenajată parțial pe traseul drumului de exploatare De272. Accesul pe amplasament va fi asigurat din aceste drumuri dispuse perimetral, în conformitate cu **avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-002209/29.09.2022** (au fost prevăzute amenajarea în incintă a locurilor de parcare pentru aproximativ 375 de autoturisme și 95 de autocamioane); 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 realizarea a cel mult două construcții, evacuarea apelor uzate menajere de canalizare se va realiza printr-un sistem individual de stocare, respectiv se va realiza un sistem de alimentare cu apă de adâncime și gospodărire de apă amplasată în interiorul parcelei (rezerva de incendiu), până în momentul în care vor exista utilități publice în zonă (se vor realiza lucrările de extindere). În conformitate cu OUG 144/2021, „Utilizatorii, persoane fizice sau juridice, inclusiv cei care au sisteme proprii de alimentare cu apă, au obligația de a se racorda la sistemele publice de canalizare existente sau nou înființate.” Pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 379/31.05.2022.

3. Introducerea suprafeței reglementate prin prezenta documentație de urbanism în intravilanul Municipiului Timișoara, în zona de impozitare D, după aprobarea prezentului P.U.Z.



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

4. Prezentul Planul Urbanistic Zonal **pentru spații de depozitare, servicii și comerț**, Calea Aradului, DN 69, KM6+500 dreapta, Timișoara, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat situat în Timișoara, Calea Aradului, DN 69, KM6+500 dreapta, **în suprafață totală de 395.500 mp**, înscris în CF nr. 409739, 409740, 409743, 4097746, 409748, 409774, 409779, 409783, 409824, 409848, 409850, 409851, 409852, 409853, 409854, Timișoara, are ca proprietar pe SC BRAURON CONSTRUCT SRL, conform CF atașate.

Terenul reglementat este liber de construcții.

5. 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 și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat;

6. 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.

7. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal **pentru spații de depozitare, servicii și comerț**, Calea Aradului, DN 69, KM6+500 dreapta, Timișoara, 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 **pentru spații de depozitare, servicii și comerț**, Calea Aradului, DN 69, KM6+500 dreapta, Timișoara, elaborat de proiectantul S.C. MELVIN S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Loredana Marilena L. Pescaru – pentru categoria DE, proiect nr. U376/2017, la cererea inițiatorului BRAURON CONSTRUCT SRL, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

ȘEF BIROU,
Monica MITROFAN



CONSILIER,
Bettina BASARABĂ-VARGA

Red – B.E.B.V.

