



Nr. UR2023-000441/08.02.2023

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Instalație tehnologică pentru fabricarea
betoanelor, platformă, padoc materie primă, împrejmuire”, DE 1205/3 (Drumul Cenusii), CF nr.
452656, extravilan Timisoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2023-000441/08.02.2023 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Instalație tehnologică pentru fabricarea betoanelor, platformă, padoc materie primă, împrejmuire”, DE 1205/3 (Drumul Cenusii), CF nr. 452656, extravilan Timisoara, prin care se propune realizarea unei instalații tehnologice pentru fabricarea betoanelor, platforma, padoc materie primă, împrejmuire.

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 inițiatorilor TORNOREANU CRISTIAN – DUMITRU și TORNOREANU GABRIELA, ROMAN GHEORGHE VIOREL și ROMAN MIHAELA – IOANA, FURCA MIHAI și FURCA LILIANA – MARINELA, înregistrată cu nr. UR2023-000441/27.01.2023 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Instalație tehnologică pentru fabricarea betoanelor, platformă, padoc materie primă, împrejmuire”, DE 1205/3 (Drumul Cenusii), CF nr. 452656, extravilan Timisoara.

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1139/28.04.2021, respectiv având în vedere prevederile Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 104/26.08.2022, prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 32/24.12.2021 (emis în baza Certificatului de Urbanism nr. 1139/28.04.2021 cu valabilitate 24 luni), respectiv de Avizul Arhitectului Sef nr. 15/12.05.2022;

Documentația Plan Urbanistic de Zonal „Instalație tehnologică pentru fabricarea betoanelor, platformă, padoc materie primă, împrejmuire”, DE 1205/3 (Drumul Cenusii), CF nr. 452656, extravilan Timisoara, inițiatori TORNOREANU CRISTIAN – DUMITRU și TORNOREANU GABRIELA, ROMAN GHEORGHE VIOREL și ROMAN MIHAELA – IOANA, FURCA MIHAI și FURCA LILIANA – MARINELA, proiectant: SC ATG STUDIO SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Mircea M. Crăculeac – pentru categoria DE, 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 22.06.2022 - 16.07.2022, 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 SC ATG STUDIO SRL, programată a se organiza în data de 05.07.2022, între orele 13.00 – 14.00, 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. UR2022-003241/28.07.2022, și se poate începe circuitul legal de avizare;



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

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 „Instalație tehnologică pentru fabricarea betoanelor, platformă, padoc materie primă, împrejmuire”, DE 1205/3 (Drumul Cenusii), CF nr. 452656, extravilan 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 **„Instalație tehnologică pentru fabricarea betoanelor, platformă, padoc materie primă, împrejmuire”**, DE 1205/3 (Drumul Cenusii), CF nr. 452656, extravilan Timisoara.

Planul Urbanistic Zonal **„Instalație tehnologică pentru fabricarea betoanelor, platformă, padoc materie primă, împrejmuire”**, DE 1205/3 (Drumul Cenusii), CF nr. 452656, extravilan Timisoara, este elaborat de proiectant SC ATG STUDIO SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Mircea M. Crăculeac – pentru categoria DE, proiect nr. 135/2021, la cererea inițiatorilor TORNOREANU CRISTIAN – DUMITRU și TORNOREANU GABRIELA, ROMAN GHEORGHE VIOREL și ROMAN MIHAELA – IOANA, FURCA MIHAI și FURCA LILIANA – MARINELA.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal **„Instalație tehnologică pentru fabricarea betoanelor, platformă, padoc materie primă, împrejmuire”**, DE 1205/3 (Drumul Cenusii), CF nr. 452656, extravilan 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.: teritoriul delimitat la nord de drumul de exploatare betonat DE1205/3 (Drumul Cenusii), la est de drum de exploatare DE 1205/3, la sud de Calea Șagului (DN 59), la vest de Traseul Centurii (CF nr. 409666).

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal **„Instalație tehnologică pentru fabricarea betoanelor, platformă, padoc materie primă, împrejmuire”**, DE 1205/3 (Drumul Cenusii), CF nr. 452656, extravilan Timisoara, este situat în extravilanul municipiului Timișoara, în sud-vestul municipiului Timisoara cu acces de pe DE1205/3 (Drumul Cenusii) care se intersectează cu Calea Șagului în sensul giratoriu ce deserveste Brico Depot, Auchan, Sage Automotive Interiors Romania și delimitat la nord de drumul de exploatare betonat DE1205/3 (Drumul Cenusii), la est de parcela înscrisă în CF nr. 427549, nr. top 1207/3/6, la sud de parcela înscrisă în CF nr. 452657, la vest de parcela nr. top 1207/3/5 și limita UAT Timisoara cu Sanmihaiu Roman; conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 - teren situat în extravilan, zonă cu caracter nedefinit; teren afectat de drumuri de exploatare și de modernizări de trasee/ deschideri de străzi, teren posibil afectat de canale.

Terenul reglementat situat în extravilanul municipiului Timișoara, cu access de pe DE 1205/3 (Drumul Cenusii), **în suprafață totală de 5.565 m²**, înscris în CF nr. 452656 nr. cad. 452656, Timișoara, are ca proprietari pe TORNOREANU CRISTIAN – DUMITRU și TORNOREANU GABRIELA, ROMAN GHEORGHE VIOREL și ROMAN MIHAELA – IOANA, FURCA MIHAI și FURCA LILIANA – MARINELA.



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

Terenul reglementat este liber de construcții.

Prin Planul Urbanistic Zonal „**Instalație tehnologică pentru fabricarea betoanelor, platformă, padoc materie primă, împrejmuire**”, DE 1205/3 (Drumul Cenusii), CF nr. 452656, extravilan Timișoara, se propune realizarea unei instalații tehnologice pentru fabricarea betoanelor, platforma, padoc materie primă, împrejmuire, se vor asigura locuri de parcare în **conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-000949/12.05.2022**; 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. 55/30.12.2022, sunt următorii:

- POT_{max} = 55 %, CUT_{max} = 1,1;
- regim de înălțime maxim P+1E;
- H_{max} = 20 m;
- Spații verzi minim 20% din suprafața totală a parcelei - conform Deciziei de încadrare nr. 104/26.08.2022 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș; pe terenul **din jurul construcțiilor se va realiza un spațiu verde amenajat, astfel încât să asigure o perdea de protecție cu vegetație înaltă (arbori cu coroane intercalate) de min. 2.00 m**;
- Se vor respecta prevederile din O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și de sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare;

Se vor respecta limitele zonei de implantare prevăzute în planșa nr. U03 – Reglementări urbanistice - zonificare;

- Se vor respecta prevederile HCL 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:** Acesul la zonă se face de pe DE 1205/3 (Drumul Cenusii), drum betonat, care se intersectează cu Calea Șagului, în sensul giratoriu ce deservește Brico Depot, Auchan, Sage Automotive Interiors Romania, la o distanță de aproximativ 2400 m. Se propune lărgirea drumului de exploatare, la un prospect final de 31 m, având două benzi pe sens, trotuar și pistă pentru bicicliști pe ambele sensuri de mers ale drumului. Se propun spații verzi și o zonă de protecție pentru rețeaua de zgură și cenușa CET SUD. Numărul total de locuri de parcare estimate a fi necesare pe parcelă este de 15 locuri. Mai exact, 6 locuri de parcare auto pentru angajați/vizitatori și 9 locuri de parcare pentru utilaje. Până la implementarea proiectului de modernizare a drumului DE1205/3 (etapa II), circulația vehiculelor se va face pe trama actuală a drumului betonat, prin amenajarea a 4 stații de încrucișare pe zonele propuse, fără a afecta rețeaua CET SUD și terenurile private din zonă, în conformitate cu **avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-000949/12.05.2022**.

- **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:** sursă foraj de mică adâncime, rezervor de apă tehnologică, stație de pompare și rețele de distribuție apă, bazin etanș vidanjabil și bazin de retenție pentru apele de ploaie folosite ulterior în procesul tehnologic, **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.” În lungul zonelor verzi de pe parcelă se va realiza o rețea electrică subterană de joasă tensiune pentru racordarea consumatorilor. Pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin **Avizul pentru rețele existente nr. 487/07.07.2022.**

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 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 nr. U05 „Circulația 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 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.

Dupa aprobarea Planului Urbanistic Zonal **„Instalație tehnologică pentru fabricarea betoanelor, platformă, padoc materie primă, împrejmuire”, DE 1205/3 (Drumul Cenusii), CF nr. 452656, extravilan Timisoara, prin hotărârea consiliului local, terenul va fi introdus în intravilanul municipiului Timișoara și va trece în zona D de impozitare.**

Planul Urbanistic Zonal **„Instalație tehnologică pentru fabricarea betoanelor, platformă, padoc materie primă, împrejmuire”, DE 1205/3 (Drumul Cenusii), CF nr. 452656, extravilan Timisoara va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Avizarea si aprobarea Planul Urbanistic Zonal „Instalație tehnologică pentru fabricarea betoanelor, platformă, padoc materie primă, împrejmuire”, DE 1205/3 (Drumul Cenusii), CF nr. 452656, extravilan Timisoara, având ca inițiatori TORNOREANU CRISTIAN – DUMITRU si TORNOREANU GABRIELA, ROMAN GHEORGHE VIOREL si ROMAN MIHAELA – IOANA, FURCA MIHAI si FURCA LILIANA – MARINELA, proiectant: SC ATG STUDIO SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Mircea M. Crăculeac – pentru categoria DE, proiect nr. 135/2021, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;



2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 55/30.12.2022, sunt următorii:

- POT_{max} = 55 %, CUT_{max} = 1,1;
- regim de înălțime maxim P+1E;
- H_{max} = 20 m;

- Spații verzi minim 20% din suprafața totală a parcelei - conform Deciziei de încadrare nr. 104/26.08.2022 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș; **pe terenul din jurul construcțiilor se va realiza un spațiu verde amenajat, astfel încât să asigure o perdea de protecție cu vegetație înaltă (arbori cu coroane intercalate) de min. 2.00 m;**

- Se vor respecta prevederile din O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și de sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare;

Se vor respecta limitele zonei de implantare prevăzute în planșa nr. U03 – Reglementări urbanistice - zonificare;

- Se vor respecta prevederile HCL 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:** Acesul la zonă se face de pe DE 1205/3 (Drumul Cenușii), drum betonat, care se intersectează cu Calea Șagului, în sensul giratoriu ce deservește Brico Depot, Auchan, Sage Automotive Interiors Romania, la o distanță de aproximativ 2400 m. Se propune lărgirea drumului de exploatare, la un prospect final de 31 m, având două benzi pe sens, trotuar și pistă pentru bicicliști pe ambele sensuri de mers ale drumului. Se propun spații verzi și o zonă de protecție pentru rețeaua de zgură și cenușa CET SUD. Numărul total de locuri de parcare estimate a fi necesare pe parcelă este de 15 locuri. Mai exact, 6 locuri de parcare auto pentru angajați/vizitatori și 9 locuri de parcare pentru utilaje. Până la implementarea proiectului de modernizare a drumului DE1205/3 (etapa II), circulația vehiculelor se va face pe trama actuală a drumului betonat, prin amenajarea a 4 stații de încrucișare pe zonele propuse, fără a afecta rețeaua CET SUD și terenurile private din zonă, în conformitate cu **avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-000949/12.05.2022.**

- **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:** sursă foraj de mică adâncime, rezervor de apă tehnologică, stație de pompare și rețele de distribuție apă, bazin etanș vidanjabil și bazin de retenție pentru apele de ploaie folosite ulterior în procesul tehnologic, **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.” În lungul zonelor verzi de pe parcelă se va realiza o rețea electrică subterană de joasă tensiune pentru racordarea consumatorilor. Pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin **Avizul pentru rețele existente nr. 487/07.07.2022.**

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „Instalație tehnologică pentru fabricarea betoanelor, platformă, padoc materie primă, împrejmuire”, DE 1205/3 (Drumul Cenușii), CF nr. 452656,



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

extravilan Timisoara, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat situat în extravilanul municipiului Timișoara, cu access de pe DE 1205/3 (Drumul Cenusii), **în suprafață totală de 5.565 m²**, înscris în CF nr. 452656 nr. cad. 452656, Timișoara, are ca proprietari pe TORNOREANU CRISTIAN – DUMITRU si TORNOREANU GABRIELA, ROMAN GHEORGHE VIOREL si ROMAN MIHAELA – IOANA, FURCA MIHAI si FURCA LILIANA – MARINELA.

Terenul reglementat este liber de constructii.

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 plansei nr. U05 „Circulația 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. 2[^]1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

6. După aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Instalație tehnologică pentru fabricarea betoanelor, platformă, padoc materie primă, împrejmuire**”, DE 1205/3 (Drumul Cenusii), CF nr. 452656, extravilan Timisoara, prin hotărârea consiliului local, **terenul va fi introdus în intravilanul municipiului Timișoara și va trece în 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 „**Instalație tehnologică pentru fabricarea betoanelor, platformă, padoc materie primă, împrejmuire**”, DE 1205/3 (Drumul Cenusii), CF nr. 452656, extravilan Timisoara, elaborat de proiectantul SC ATG STUDIO SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Mircea M. Crăculeac – pentru categoria DE, proiect nr. 135/2021, la cererea inițiatorilor TORNOREANU CRISTIAN – DUMITRU si TORNOREANU GABRIELA, ROMAN GHEORGHE VIOREL si ROMAN MIHAELA – IOANA, FURCA MIHAI si FURCA LILIANA – MARINELA, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT ȘEF,
Gabriel ALMĂJAN

CONSILIER
Liliana IOVAN