



# Primăria Municipiului Timișoara

## INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	Semnat Sef serviciu Serviciul Planificare Urbana	Intocmit Consilier Compartiment Avizare PUD/PUZ

PHCL2024-000334

### RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal ” ZONĂ PENTRU DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII”, CF nr. 418262, CF nr. 438942 Timisoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotarare cu nr. TMI2024-015595/22.05.2024 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal ”**ZONĂ PENTRU DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII**”, teren intravilan arabil neimprejmuit, Municipiul Timisoara, județ Timis, CF nr. 418262, CF nr. 438942, prin care se propun soluții și dezvoltarea unei zone pentru unități pentru depozitare, logistică, servicii și producție nepoluantă care nu necesită autorizație de mediu cu stabilirea zonelor edificabile, a platformelor de circulații, a zonelor verzi, a accesurilor, a parcarilor, a utilităților și reglementarea drumurilor.

#### 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. UR2024-001307/13.05.2024, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal ”**ZONĂ PENTRU DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII**”, teren intravilan arabil neimprejmuit, Municipiul Timisoara, județ Timis, CF nr. 418262, CF nr. 438942;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1465 din 26.05.2021, respectiv prevederile Avizului de Mediu nr. 131 din 08.11.2022 al Agenției pentru Protecția Mediului Timiș în baza Raportului de mediu și a încadrării art.5, alin 2, lit a din HG nr. 1076 din 2004;

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 390/26.10.2021 privind înființarea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism”;

Ținând cont de **Avizului de Oportunitate nr. 06 din 18.02.2022** (emis în baza Certificatului de Urbanism 1465 din 26.05.2021) și de **Avizul Arhitectului Șef nr. 24 din 29.04.2024**;

**Documentația Planul Urbanistic Zonal ”ZONĂ PENTRU DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII”, teren intravilan arabil neimprejmuit, Municipiul Timisoara, județ Timis, CF nr. 418262, CF nr. 438942; având ca inițiator pe CTPARK BETA SRL, elaborat de de proiectantul SC ARTKRAFT SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R Bianca Luca – arhitect - D, E. proiect nr. 208/2021,, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 28.11.2022 si ulterior începând cu 18.01.2023 , 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 28.11.2022- 29.12.2022 si 18.01.2023- 13.02.2023 de informare si consultare a populatiei au fost transmise sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la aceasta investitie; la intalnirea cu proiectantul SC ARTKRAFT SRL, desfasurata online in data de 12.12.2022, ora 14.00, prin platforma online Zoom, nu a participat nici o persoana interesata, dar la intalnirea cu proiectantul SC**



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

ARTKRAFT SRL, desfasurata online in data de 13.02.2023, ora 13.00, prin platforma online Zoom, au participat doua persoane interesate. Au fost formulate sugestii si obiectii din partea publicului, pe adresa de e-mail [dezvoltareurbana@primariatm.ro](mailto:dezvoltareurbana@primariatm.ro), proiectantul formulând raspunsuri pentru toate obiectiile transmise, raspuns transmis cetatenilor.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2023-006156/10.03.2023 și s-a putut 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 **”ZONĂ PENTRU DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII”**, teren intravilan arabil neimprejmuit, Municipiul Timișoara, județ Timis, CF nr. 418262, CF nr. 438942; 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 **”ZONĂ PENTRU DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII”**, teren intravilan arabil neimprejmuit, Municipiul Timișoara, județ Timis, CF nr. 418262, CF nr. 438942;

Planul Urbanistic Zonal **”ZONĂ PENTRU DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII”**, teren intravilan arabil neimprejmuit, Municipiul Timișoara, județ Timis, CF nr. 418262, CF nr. 438942, având ca inițiator pe CTPARK BETA SRL, este elaborat de proiectantul SC ARTKRAFT SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Bianca Luca – arhitect - D, E. proiect nr. 208/2021, la cererea inițiatorului CTPARK BETA SRL.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal 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 studiat prin P.U.Z. este delimitat la **nord** de teren viran, proprietar și nr. Cadastral neidentificat, la **sud** drumul de exploatare DE 1549/6 și teren proprietate privată reglementat din punct de vedere urbanistic pentru zonă industrială, la **vest** drumul de exploatare DE 1554/2 și teren proprietate privată aflat în curs de reglementare urbanistică pentru zonă industrială, la **est** de teren arabil intravilan proprietate privată.

#### **Suprafața reglementată în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal:**

Se reglementează terenurile din intravilanul Municipiului Timișoara situate în partea de est a Municipiului Timișoara, în zona industrială de pe Calea Buziașului, identificate prin: CF nr. 418262, CF nr. 438942 din proprietatea CTPARK BETA SRL în suprafață de 53 000 mp;

**Teritoriul studiat prin P.U.Z.:** teritoriul cuprins în cvartalul delimitat astfel: la nord stradă Magnus și prelungirea acesteia de-a lungul căii ferate, la sud – până la Calea Buziașului, la vest Bulevardul Industriei – Inelul IV. PUZ-ul a fost corelat cu documentațiile aflate în lucru în cvartalul studiat.

Terenurile propuse a se reglementa prin prezentul PUZ sunt terenuri virane, libere de construcții.

Categoria funcțională propusă pe terenul din PUZ este aceea de zonă pentru unități pentru depozitare, logistică, servicii și producție nepoluantă care nu necesită autorizație de mediu, conform planșei U.03 - „Reglementări urbanistice”;

Prin Planul Urbanistic Zonal **”ZONĂ PENTRU DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII”**, teren intravilan arabil neimprejmuit, Municipiul Timișoara, județ Timis, CF nr. 418262, CF nr. 438942, se propun soluții și reglementări în scopul construirii de clădiri principale, tehnico-sociale, edilitare și anexe cu funcțiunea de industrie, producție nepoluantă, depozitare și servicii conexe, amenajării de circulații interioare, de spații verzi și reglementare circulații publice. ;



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

**Prevederile Planului urbanistic zonal (P.U.Z.) și a Regulamentului local de urbanism (R.L.U.) în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 24/29.04.2024 sunt:**

**Categoria funcțională propusă:** dezvoltarea unei zone pentru unități pentru depozitare, logistică, servicii, producție nepoluantă care nu necesită autorizație de mediu și spații verzi amenajate

**Iar indicatorii urbanistici maximali sunt:**

- POT max = 70%;

- CUT max = 2,00;

- regim de înălțime maxim S+P+3E;

- Hmax cornișă = 18,00m;

- Hmax cornișă sau atic = 20,00 m;

- Spații verzi minim 20.00%;

- 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 va respecta limita maximă de edificare a prevăzută în planșa nr. U.03 - „Reglementări urbanistice”, astfel:**

- **Nord:** față de Strada Magnus, la o distanță de 10,00m măsurată de la limita de proprietate a drumului.
- **Sud:** față de drumul de exploatare De 1549/6, la o distanță de 15,00m măsurată de la limita de proprietate a drumului.
- **Vest:** față de drumul de exploatare De 1549/2/2, la o distanță de 5,00m măsurată de la limita de proprietate a drumului.
- Distanța de la o clădire până la limita de proprietate din Est va fi de minimum 5,00m, dar nu mai puțin de H/2.
- Amplasarea clădirilor pe parcelă se va face în limita zonei de implantare a construcțiilor, cu posibilitatea retragerii față de aceasta, parțial sau total. Prevederile privind încadrarea în limita construibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări sau unificări.
- Amplasarea construcțiilor la nivelul subsolului va putea depăși limitele de implantare supraterane, putând coincide cu limitele de proprietate.

## **Circulații și accesuri:**

Investiția va fi accesibilă de pe 3 străzi:

- prelungirea străzii Magnus existente cu un profil stradal de 16,00m, din care 0,50m acostament, 7,00m parte carosabilă, 4,00m parcare autocamioane, 1,00m zonă verde, 2,00m pistă de biciclete, respectiv 1,50m trotuar. În viitor este posibilă lărgirea străzii la un profil 20,00m, constând în 2,50m zonă verde/ parcare și 1,50m trotuar.
- o stradă realizată prin lărgirea DE 1549/2/2, care este deja prevăzută a fi lărgită prin PUZ-uri aprobate în zonă. Se propune un prospect stradal de 20,00m, din care 7,00m parte carosabilă, mărginită de o parte și de alta de 2 x 2,50m parcare, 2 x 1,50m zonă verde, 2 x 1,00m pistă pentru biciclete și 2 x 1,50m trotuar. Pe această stradă se ajunge pe lângă incinta Seguario (*latura Vest*).
- o stradă realizată prin lărgirea DE 1549/6, care este deja prevăzută a fi lărgită prin PUZ-uri aprobate în zonă (*latura Sud*). Se propune un prospect stradal de 20,00m, din care 7,00m parte carosabilă, mărginită de o parte și de alta de 2 x 4,00m zonă verde, 2 x 1,00m pistă de biciclete, respectiv 2 x 1,50m trotuar.

Accesele auto și parcajele la sol au fost reglementate prin Avizul Comisiei de Circulație la faza PUZ nr. DT2022-001292/02.06.2022.

**Echipare tehnico-edilitară:** pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul Unic pentru rețele existente nr. 717 din 09.09.2021.

La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice care se vor realiza conform Planului de Acțiune privind implementarea investiției asumat de beneficiar și aprobat de Primăria Municipiului Timișoara.



# Primăria Municipiului Timișoara

**INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF**

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

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 nr. UR2024-000488/19.02.2024**.

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<sup>^</sup>) 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 **”ZONĂ PENTRU DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII”**, teren intravilan arabil neimprejmuit, Municipiul Timișoara, județ Timiș, CF nr. 418262, CF nr. 438942, va avea valabilitate de **3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

## **PROPUNEM:**

**1. Avizarea și aprobarea Planul Urbanistic Zonal „ZONĂ PENTRU DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII”**, teren intravilan arabil neimprejmuit, Municipiul Timișoara, județ Timiș, CF nr. 418262, CF nr. 438942, ca inițiator pe CTPARK BETA SRL, elaborat de proiectantul SC ARTKRAFT SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Bianca Luca- arhitect –D, E. proiect nr. 208/2021, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

**2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 24/29.04.2024:**

Categoria funcțională propusă pe terenul din PUZ este aceea de zonă pentru unități pentru depozitare, logistică, servicii și producție nepoluantă care nu necesită autorizație de mediu, conform planșei U.03 - „Reglementări urbanistice”;

Prin Planul Urbanistic Zonal **„ZONĂ PENTRU DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII”**, teren intravilan arabil neimprejmuit, Municipiul Timișoara, județ Timiș, CF nr. 418262, CF nr. 438942, se propun soluții și reglementări în scopul construirii de clădiri principale, tehnico-sociale, edilitare și anexe cu funcțiunea de depozitare, logistică, servicii și producție nepoluantă care nu necesită autorizație de mediu, amenajării de circulații interioare, de spații verzi și reglementare circulații publice. ;

**Prevederile Planului urbanistic zonal (P.U.Z.) și a Regulamentului local de urbanism (R.L.U.) în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 24/29.04.2024 sunt: Categoria funcțională propusă: dezvoltarea unei zone pentru unități pentru depozitare, logistică, servicii, producție nepoluantă care nu necesită autorizație de mediu și spații verzi amenajate**

**Iar indicatorii urbanistici maximali sunt:**

- **POT max = 70%**;

- **CUT max = 2,00**;

- **regim de înălțime maxim S+P+3E**;

- **Hmax cornișă = 18,00m**;

- **Hmax cornișă sau atic = 20,00 m**;

- **Spații verzi minim 20.00%**;

- 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 va respecta limita maximă de edificare a prevăzută în planșa nr. U.03 - „Reglementări urbanistice”,**



# Primăria Municipiului Timișoara

## INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

### astfel:

- **Nord:** față de Strada Magnus, la o distanță de 10,00m măsurată de la limita de proprietate a drumului.
- **Sud:** față de drumul de exploatare De 1549/6, la o distanță de 15,00m măsurată de la limita de proprietate a drumului.
- **Vest:** față de drumul de exploatare De 1549/2/2, la o distanță de 5,00m măsurată de la limita de proprietate a drumului.
- Distanța de la o clădire până la limita de proprietate din Est va fi de minimum 5,00m, dar nu mai puțin de H/2.
- Amplasarea clădirilor pe parcelă se va face în limita zonei de implantare a construcțiilor, cu posibilitatea retragerii față de aceasta, parțial sau total. Prevederile privind încadrarea în limita construibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări sau unificări.
- Amplasarea construcțiilor la nivelul subsolului va putea depăși limitele de implantare supraterane, putând coincide cu limitele de proprietate.

### Circulații și accesuri:

Investitia va fi accesibilă de pe 3 străzi:

- prelungirea străzii Magnus existente cu un profil stradal de 16,00m, din care 0,50m acostament, 7,00m parte carosabilă, 4,00m parcare autocamioane, 1,00m zonă verde, 2,00m pistă de biciclete, respectiv 1,50m trotuar. În viitor este posibilă lărgirea străzii la un profil 20,00m, constând în 2,50m zonă verde/ parcare și 1,50m trotuar.
- o stradă realizată prin lărgirea DE 1549/2/2, care este deja prevăzută a fi lărgită prin PUZ-uri aprobate în zonă. Se propune un prospect stradal de 20,00m, din care 7,00m parte carosabilă, mărginită de o parte și de alta de 2 x 2,50m parcare, 2 x 1,50m zonă verde, 2 x 1,00m pistă pentru biciclete și 2 x 1,50m trotuar. Pe această stradă se ajunge pe lângă incinta Seguario (*latura Vest*).
- o stradă realizată prin lărgirea DE 1549/6, care este deja prevăzută a fi lărgită prin PUZ-uri aprobate în zonă (*latura Sud*). Se propune un prospect stradal de 20,00m, din care 7,00m parte carosabilă, mărginită de o parte și de alta de 2 x 4,00m zonă verde, 2 x 1,00m pistă de biciclete, respectiv 2 x 1,50m trotuar.

Accesele auto și parcajele la sol au fost reglementate prin Avizul Comisiei de Circulație la faza PUZ nr. DT2022-001292/02.06.2022.

**Echipare tehnico-edilitară:** pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul Unic pentru rețele existente nr. 717 din 09.09.2021.

**3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal "ZONĂ PENTRU DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII",** teren intravilan arabil neimpregmuit, Municipiul Timișoara, județ Timis, CF nr. 418262, CF nr. 438942, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Se reglementează terenurile din intravilanul Municipiului Timișoara situate în partea de est a Municipiului Timișoara, în zona industrială de pe Calea Buziașului, identificate prin: CF nr. 418262, CF nr. 438942 din proprietatea CTPARK BETA SRL în suprafață de 53 000 mp;

**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 și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat nr. UR2024-000488/19.02.2024;

**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<sup>^</sup>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 "ZONĂ PENTRU DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ



# Primăria Municipiului Timișoara

**INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF**

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

**ȘI SERVICII**", teren intravilan arabil neîmprejmuit, Municipiul Timișoara, județ Timiș, CF nr. 418262, CF nr. 438942, și a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal „ZONĂ PENTRU DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII”, teren intravilan arabil neîmprejmuit, Municipiul Timișoara, județ Timiș, CF nr. 418262, CF nr. 438942, având ca inițiator pe CTPARK BETA SRL, elaborat de proiectantul SC ARTKRAFT SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Bianca Luca - arhitect – D.E. proiect nr. 208/2021, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării în plenul consiliului local.