



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Semnat Arhitect șef INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF	Semnat Șef serviciu Serviciul Planificare Urbana	Intocmit Consilier Compartiment Avizare PUD/PUZ

Proiect HCL: PHCL2024-000046

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Centru de cercetare, dezvoltare și producție- cu corelare și modificare planuri urbanistice existente și definire terenuri nereglementate”, str. Siemens nr.1, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. PHCL2024-000042 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Centru de cercetare, dezvoltare și producție- cu corelare și modificare planuri urbanistice existente și definire terenuri nereglementate”, str. Siemens nr.1, CF 453017, CF 453016, CF 445055, CF 442983, CF 421257, CF 442988, Timișoara, aflat în proprietatea CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMÂNIA SRL și DE1549/5 identificat prin CF 454351, CF405043 și CF 453023, aflat în proprietatea Municipiului Timișoara, prin care se propun soluții și reglementări în scopul completării mobilării parcelor cu clădiri de birouri, depozitare și producție, asigurarea unor accese noi în zona reglementată, amenajarea de locuri de parcare pentru angajați, platforme betonate, amenajarea de spații verzi și relocarea drumului de exploatare DE1549/5 prin schimb de terenuri cu Municipiul 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. UR2023-002501/31.05.2023, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Centru de cercetare, dezvoltare și producție- cu corelare și modificare planuri urbanistice existente și definire terenuri nereglementate”, str. Siemens nr.1, Timișoara;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 640/22.03.2021, prelungit până la data de 06.06.2023, respectiv prevederile Avizului de Mediu al Agenției pentru Protecția Mediului Timiș 2/15.03.2022, prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu;

Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 14/03.06.2021** (emis în baza Certificatului de Urbanism nr. 640/22.03.2021), punctul de vedere favorabil nr. UR2022-000075/04.04.2022 de modificare a Avizului de Oportunitate nr. 14/03.06.2021, și de **Avizul Arhitectului Șef nr. 19/31.05.2023**;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

*Documentația Planul Urbanistic Zonal „Centru de cercetare, dezvoltare si productie- cu corelare si modificare planuri urbanistice existente si definire terenuri nereglementate”, str. Siemens nr.1, CF 453017, CF 453016, CF 445055, CF 442983, CF 421257, CF 442988, DE1549/5 identificat prin CF 454351, CF405043 si CF 453023, Timișoara, având ca inițiator pe **CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMANIA SRL**, elaborat de proiectantul SC SUBCONTROL SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Radu D. Radoslav - arhitect – DEF₆G₅, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 25.01.2023, 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 25.01.2023-20.02.2023 de informare si consultare a populației nu au fost transmise sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la aceasta investitie; la întâlnirea cu proiectantul SC SUBCONTROL SRL, programata a se organiza in data de 06.02.2023, între orele 13.00 – 14.00, prin platforma online Zoom, nu a participat nici o persoana interesata.*

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2023-000144/21.02.2023, si 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 in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului, documentația Planul Urbanistic Zonal „Centru de cercetare, dezvoltare si productie- cu corelare si modificare planuri urbanistice existente si definire terenuri nereglementate”, str. Siemens nr.1, CF 453017, CF 453016, CF 445055, CF 442983, CF 421257, CF 442988 și DE1549/5 identificat prin CF 454351, CF405043 si CF 453023, Timișoara, Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ si 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 „Centru de cercetare, dezvoltare si productie - cu corelare si modificare planuri urbanistice existente si definire terenuri nereglementate”, str. Siemens nr.1, Timișoara;

Planul Urbanistic Zonal „Centru de cercetare, dezvoltare si productie- cu corelare si modificare planuri urbanistice existente si definire terenuri nereglementate”, str. Siemens nr.1, Timișoara, având ca inițiator pe SC CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMANIA SRL, elaborat de proiectantul S.C. SUBCONTROL S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: RADU D. RADOSLAV - arhitect – DEF₆G₅, proiect nr. 2601.01.7, la cererea inițiatorului SC CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMANIA SRL.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Centru de cercetare, dezvoltare si productie- cu corelare si modificare planuri urbanistice existente si definire terenuri nereglementate”, str. Siemens nr.1, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal Centru de cercetare, dezvoltare si productie - cu corelare si modificare planuri urbanistice existente si definire terenuri nereglementate”, str. Siemens nr.1, este situat în partea de sud-est a Municipiului Timișoara, identificat prin:



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

CF 453017, CF 453016, CF 445055, CF 442983, CF 421257, CF 442988 și DE1549/5 identificat prin CF 454351, CF405043 și CF 453023, Timișoara, cu acces din str. Siemens și este delimitat **la vest** de str. Siemens, **la sud** de str. Siemens și terenuri proprietatea Municipiului Timișoara, **la nord** str. Magnus iar **la est** de terenuri proprietate privată.

Partial conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018: zona propusa de unitati industriale, cu interdicție de construire pana la elaborare PUZ; partial conform PUZ aprobat prin HCL 271/2020: Zona mixta – birouri, productie nepoluanta, depozitare. POTmax=70%, CUTmax=2; regim de înălțime maxim (S)+P+5E, spații verzi - min 20 %; partial conform PUZ aprobat prin HCL 504/20.11.2015: POTmax = 70%, CUTmax =1,4; regim de înălțime maxim S+P+5E+Er pentru birouri, maxim S+P+3E hala productie și birouri, maxim S+P+2E anexa tehnica, maxim S+P+3E cladire productie, depozitare, etc., spații verzi - min 20 %; partial conform PUD aprobat prin HCL 616/19.12.2006: partial parcaj propus și partial spatii verzi propuse.

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: zonă unități industriale, depozitare și servicii, conform planșei U.03 - „Reglementări urbanistice-zonificare”;

Terenul reglementat situat în Timișoara, str. Siemens nr. 1, în suprafață totală de 147.653m², înscris în CF 453017, CF 453016, CF 445055, CF 442983, CF 421257, CF 442988, are ca proprietar pe SC CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMANIA SRL, conform CF anexate, iar DE1549/5 identificat prin CF 454351, CF405043 și CF 453023 are ca proprietar Municipiului Timișoara.

Terenul reglementat este parțial construit.

Pe platforma industrială Calea Buziașului există mai multe obiective industriale și comerciale active, terenuri neconstruite, precum și obiective industriale aflate în conservare. La momentul demarării Planului Urbanistic Zonal Centru de cercetare, dezvoltare și producție- cu corelarea și modificarea planurilor urbanistice existente și definirea terenurilor nereglementate în 2021, în cvartal existau 16 documentații de urbanism, în diverse faze de întocmire. Nevoia unui plan director în acea zonă era obligatorie.

Ca atare, în 2021 s-a definitivat Masterplanul Pol de Inovație Platforma Industrială Calea Buziașului care prevede coordonarea diverselor documentații de urbanism din cvartalul delimitat de Calea Buziașului, Calea Stan Vidrighin, și calea ferată industrială. Una dintre concluziile acestui studiu este că pentru a se putea dezvolta optim, cvartalul are nevoie de crearea unei rețele de mobilitate și acces perimetrale, cu legătura în rețeaua majoră rutieră a orașului. Realizarea unei artere noi în partea de nord a amplasamentului investiției – Str. Magnus, strada ce reprezintă o propunere de extindere a țesutului urban în zonă.

În paralel cu această documentație, Primăria Municipiului Timișoara a demarat și finalizat studiul de fezabilitate pentru Inelul 4 de circulație, tronsonul de SE, între Calea Buziașului și Calea Lugoșului. Acesta prevede pe lângă conectarea la sensul giratoriu din Piața Gen. Domasneanu, intersecții amenajate cu Bdv. Constructorilor precum și cu zona în care este prevăzută viitoarea stradă Magnus.

Prin corelarea documentațiilor urbanistice în zonă respectivă și implicit studierea detaliată din punct de vedere urbanistic a întregului cvartal, precum și în urma multiplelor discuții avute cu inițiatorii PUZ-urilor aflate în lucru, cât și cu vecinii din imediată apropiere a terenurilor în curs de reglementare, s-a ajuns la concluzia că, pentru o rezolvare în ansamblu a cvartalului, este nevoie de un drum colector nou (viitoarea stradă Magnus) de-a lungul căii ferate la nord de parcelele CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMÂNIA, care să deservească întregul cvartal privind circulația de tonaj greu din zonă.

De menționat este faptul că drumul de exploatare existent, DE1549/5 - identificat prin CF 454351 Timișoara, CF405043 Timișoara și CF 453023 Timișoara având ca proprietar Municipiului Timișoara,



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

domeniu privat, care momentan împarte proprietatea CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMANIA în două, nu mai are utilitate publică în noua configurație a cvartalului, și face foarte dificilă dezvoltarea zonei industriale. Drumul de exploatare își pierde din utilitate datorită planurilor de dezvoltare a drumurilor din zonă - prevăzute în PUG și preluate în planurile urbanistice avizate sau în curs de avizare - planuri prin care se preconizează dezvoltarea Inelului IV și crearea de străzi noi (str. MAGNUS), străzi importante din punct de vedere economic pentru dezvoltarea orașului. În prezent, accesul rutier la construcțiile existente ale investitorului Continental Automotive Romania s.r.l., se realizează din str. Siemens. Astfel, modul în care traficul generat/atras de viitoarea dezvoltare urbană influențează deplasările pe rețeaua rutieră din zonă rezultă faptul că accesul existent către incintă, să fie extins în partea de nord a amplasamentului, respectiv din str. Magnus. Astfel putem concluziona că un schimb de terenuri între drumul de exploatare neamenajat la ora actuală și tronsonul de drum din viitoare stradă Magnus, care va fi predat complet viabilizat (infrastructura edilitară, realizare carosabil/trotuar, zonă verde, mobilier urban, iluminat public), este benefic atât pentru zona pe care o deservește, cât și pentru oraș.

Prin Planul Urbanistic Zonal „Centru de cercetare, dezvoltare și producție- cu corelare și modificare planuri urbanistice existente și definire terenuri nereglementate”, str. Siemens nr.1, Timișoara, se propun soluții și reglementări în scopul completării mobilării parcelelor cu clădiri de birouri, depozitare și producție, asigurarea unor accese noi în zona reglementată, amenajarea de locuri de parcare pentru angajați, platforme betonate, amenajarea de spații verzi și relocarea drumului de exploatare DE1549/5 prin schimb de terenuri cu Municipiul Timișoara;

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 19/31.05.2023 și cu punctul de vedere favorabil nr. UR2022-000075/04.04.2022 în vederea modificării Avizului de Oportunitate nr.14/03.06.2021, sunt următorii:

- POT max = 70%;
- CUT max = 2;
- regim de înălțime maxim S+P+5E;
- Hmax atic/cornișă = 23 m;
- Hmax coamă = 25 m;
- Hmax atic/cornișă pe terenurile aflate la nord de De 1549/5 și anume CF453016, CF442983, CF42988 și CF 421257 = 45 m; Se va respecta o distanță minimă egală cu înălțimea la atic față de aliniamentul de pe cealaltă parte a frontului stradal al viitoarei străzi Magnus.

- Hmax coamă pe terenurile aflate la nord de De 1549/5 și anume CF453016, CF442983, CF42988 și CF 421257 = 45 m; Se va respecta o distanță minimă egală cu înălțimea la atic față de aliniamentul de pe cealaltă parte a frontului stradal al viitoarei străzi Magnus.

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

- retragere față de viitoarea strada Magnus: 10.00 m;
- retragere față de terenul identificat prin CF 447755: 0.00 m (cu posibilitate de alipire la calcan);
- retragere față de terenul identificat prin CF 439581: 4.00 m (în partea de Nord), respectiv 10.00 m (în partea de Sud);
- retragere față de terenul identificat prin CF 439581: 0.00 m (în partea de Est – cu posibilitate de alipire la calcan);
- retragere față de strada Siemens 42.00 m (în partea de Sud), respectiv 5.00 m (în partea de Vest)



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

- retragere față de limita Sudică a parcelei: 66.00 m;
- retragere față de limita Vestică a parcelei: 29.00 m respectiv 35.00 m;
- retragere față de teren detinut de Municipiul Timișoara (nr.top.A1549/2/8): 0.00 m (cu posibilitate de alipire calcan).

- Spații verzi minim 20.00%; pentru parcările la sol, la fiecare 6 locuri de parcare se va planta 1 arbore pe propria parcelă.

- se va asigura o zonă verde de minim 20% (29.531 mp) din suprafața totală a parcelei, amenajată și întreținută, conform Avizului de Mediu nr. 2/15.03.2022 al Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

- În partea de Sud a terenului reglementat, zona de spații amenajate – zone spații verzi și căi de comunicație rutieră și amenajări aferente cu o lățime de 10.0 m este liber accesibilă și neîngrădită conf. Planșei anexă 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;

- se vor asigura platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor municipale (acestea vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere), în conformitate cu prevederile art. 4 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;

- 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 vor realiza din strada Siemens și din str. Magnus, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2023-000359/02.03.2023 (au fost prevăzute amenajarea în incintă a 1.750 de locuri de parcare); necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U;

Se propune schimb de terenuri între Municipiul Timișoara și Continental Automotive România SRL conform Planului de Acțiuni nr. UR2022-006560/13.12.2022, avizul Comisiei de Circulație nr. DT2023-000359/02.03.2023 cu planurile anexă și Planșa U05 Proprietatea asupra terenurilor

Relocarea parțială a DE1549/5 nu va afecta accesul către parcelele vecine, accesul la aceste parcele realizându-se prin noua stradă creată, str. Magnus, cât și prin partea de DE1549/5 care se nu se reloacă.

Servituți: conform PUG aprobat prin HCL 457/2023;

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 471/29.06.2021.

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 cheltuielile 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 nr. UR2022-006560/13.12.2022.

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.).



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

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 „Centru de cercetare, dezvoltare și producție- cu corelare și modificare planuri urbanistice existente și definire terenuri nereglementate”, str. Siemens nr.1, CF 453017, CF 453016, CF 445055, CF 442983, CF 421257, CF 442988, Timișoara, și DE1549/5 identificat prin CF 454351, CF405043 și CF 453023, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Acordul în vederea includerii terenurilor identificate prin CF 454351, CF405043 și CF 453023 având ca proprietar Municipiului Timișoara, domeniu privat, în PUZ „Centru de cercetare, dezvoltare și producție - cu corelare și modificare planuri urbanistice existente și definire terenuri nereglementate”, Siemens nr.1, propus spre aprobare și schimbul de terenuri în vederea relocării drumului DE1549/5 solicitat de către Continental Automotive România SRL, conform Planului de Acțiuni nr.UR2022-006560/13.12.2022, în vederea implementării investițiilor propuse prin PUZ „Centru de cercetare, dezvoltare și producție - cu corelare și modificare planuri urbanistice existente și definire terenuri nereglementate” și a Procesului Verbal nr. 6 al Comisiei de negociere cu terții din data de 08.07.2024.

Relocarea parțială a DE1549/5 nu va afecta accesul către parcelele vecine, accesul la aceste parcele realizându-se prin noua stradă creată, str. Magnus, cât și prin partea de DE1549/5 care se nu se relocă.

2. Avizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Centru de cercetare, dezvoltare și producție- cu corelare și modificare planuri urbanistice existente și definire terenuri nereglementate”, str. Siemens nr.1, CF 453017, CF 453016, CF 445055, CF 442983, CF 421257, CF 442988, Timișoara, suprafață aflată în proprietatea CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMÂNIA SRL și DE1549/5 identificat prin CF 454351, CF405043 și CF 453023- suprafață aflată în proprietatea Municipiului Timișoara, având ca inițiator pe SC CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMÂNIA SRL, elaborat de proiectantul S.C. SUBCONTROL S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Radu D. Radoslav - arhitect – DEF6G5, proiect nr. 2601.01.7, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

3. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu **Avizul Arhitectului Șef cu nr. 19/31.05.2023:**

Categoria funcțională propusă pe terenul inițiatorului: zonă unități industriale, depozitare și servicii, conform planșei U.03 - „Reglementări urbanistice-zonificare”;

Prin Planul Urbanistic Zonal „Centru de cercetare, dezvoltare și producție- cu corelare și modificare planuri urbanistice existente și definire terenuri nereglementate”, str. Siemens nr.1, CF 453017, CF 453016, CF 445055, CF 442983, CF 421257, CF 442988, Timișoara, suprafață aflată în



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

proprietatea CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMÂNIA SRL și DE1549/5 identificat prin CF 454351, CF405043 și CF 453023, suprafață aflată în proprietatea Municipiului Timișoara, se propun soluții și reglementări în scopul completării mobilării parcelelor cu clădiri de birouri, depozitare și producție, asigurarea unor accese noi în zona reglementată, amenajarea de locuri de parcare pentru angajați, platforme betonate, amenajarea de spații verzi și relocarea drumului de exploatare DE1549/5 prin schimb de terenuri cu Municipiul Timișoara;

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 19/31.05.2023 și cu punctul de vedere favorabil nr. UR2022-000075/04.04.2022 în vederea modificării Avizului de Oportunitate nr.14/03.06.2021, sunt următorii:

- POT max = 70%;
- CUT max = 2;
- regim de înălțime maxim S+P+5E;
- Hmax atic/cornișă = 23 m;
- Hmax coamă = 25 m;

- Hmax atic/cornișă pe terenurile aflate la nord de De 1549/5 și anume CF453016, CF442983, CF42988 și CF 421257 = 45 m; Se va respecta o distanță minimă egală cu înălțimea la atic față de aliniamentul de pe cealaltă parte a frontului stradal al viitoarei străzi Magnus.

- Hmax coamă pe terenurile aflate la nord de De 1549/5 și anume CF453016, CF442983, CF42988 și CF 421257 = 45 m; Se va respecta o distanță minimă egală cu înălțimea la atic față de aliniamentul de pe cealaltă parte a frontului stradal al viitoarei străzi Magnus.

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

- retragere față de viitoarea strada Magnus: 10.00 m;
- retragere față de terenul identificat prin CF 447755: 0.00 m (cu posibilitate de alipire la calcan);
- retragere față de terenul identificat prin CF 439581: 4.00 m (în partea de Nord), respectiv 10.00 m (in partea de Sud);
- retragere față de terenul identificat prin CF 439581: 0.00 m (in partea de Est – cu posibilitate de alipire la calcan);
- retragere față de strada Siemens 42.00 m (in partea de Sud), respectiv 5.00 m (in partea de Vest)
- retragere față de limita Sudică a parcelei: 66.00 m;
- retragere față de limita Vestică a parcelei: 29.00 m respectiv 35.00 m;
- retragere față de teren detinut de Municipiul Timișoara (nr.top.A1549/2/8): 0.00 m (cu posibilitate de alipire calcan).

- Spații verzi minim 20.00%; pentru parcările la sol, la fiecare 6 locuri de parcare se va planta 1 arbore pe propria parcelă.

- se va asigura o zonă verde de minim 20% (29.531 mp) din suprafața totală a parcelei, amenajată și întreținută, conform Avizului de Mediu nr. 2/15.03.2022 al Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

- În partea de Sud a terenului reglementat, zona de spații amenajate – zone spații verzi și căi de comunicație rutieră și amenajări aferente cu o lățime de 10.0 m este liber accesibilă și neîngrădită conf. Planșei anexă 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;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

- se vor asigura platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor municipale (acestea vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere), în conformitate cu prevederile art. 4 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;

- 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 vor realiza din strada Siemens și din str. Magnus, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2023-000359/02.03.2023 (au fost prevăzute amenajarea în incintă a 1.750 de locuri de parcare); necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.;

Schimbul de terenuri între Municipiul Timișoara și Continental Automotive România SRL conform Planului de Acțiuni nr. UR2022-006560/13.12.2022, avizul Comisiei de Circulație nr. DT2023-000359/02.03.2023 cu planurile anexă și Planșa U05 Proprietatea asupra terenurilor.

- **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 investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 471/29.06.2021.

4. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „Centru de cercetare, dezvoltare și producție- cu corelare și modificare planuri urbanistice existente și definire terenuri nereglementate”, str. Siemens nr.1, CF 453017, CF 453016, CF 445055, CF 442983, CF 421257, CF 442988, suprafață aflată în proprietatea CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMÂNIA SRL și DE1549/5 identificat prin CF 454351, CF405043 și CF 453023- suprafață aflată în proprietatea Municipiului Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat situat în Timișoara, str. Siemens nr.1, în suprafață totală de 147.653 m², înscris în CF 453017, CF 453016, CF 445055, CF 442983, CF 421257, CF 442988, are ca proprietar pe SC CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMÂNIA SRL, conform CF anexate, iar DE1549/5 identificat prin CF 454351, CF405043 și CF 453023, are ca proprietar Municipiul Timișoara.

Terenul reglementat este parțial construit - în momentul de față pe teren există mai multe clădiri de birouri, depozitare și producție, unde beneficiarul își desfășoară activitatea.

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 nr. UR2022-006560/13.12.2022.

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 cheltuiela inițiatorului.

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



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

art. 29, alin. 2[^]1) 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 „**Centru de cercetare, dezvoltare și producție- cu corelare și modificare planuri urbanistice existente și definire terenuri nereglementate**”, str. Siemens nr.1, CF 453017, CF 453016, CF 445055, CF 442983, CF 421257, CF 442988, Timișoara și DE1549/5 identificat prin CF 454351, CF405043, CF 453023 și a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal „**Centru de cercetare, dezvoltare și producție- cu corelare și modificare planuri urbanistice existente și definire terenuri nereglementate**”, str. Siemens nr.1, CF 453017, CF 453016, CF 445055, CF 442983, CF 421257, CF 442988, Timișoara, și DE1549/5 identificat prin CF 454351, CF405043 și CF 453023, aflat în proprietatea Municipiului Timișoara, având ca inițiator pe SC CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMÂNIA SRL, elaborat de proiectantul S.C. SUBCONTROL S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Radu D. Radoslav - arhitect – DEF6G5, proiect nr. 2601.01.7, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării în plenul consiliului local.