



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

DIRECTIA AUTORIZARI SI CONTROL

Compartiment Autorizatii de Construire si Certificate de Urbanism Zona Centrala, Zone de Construire Protejate

Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	Semnat Sef serviciu	Intocmit Consilier Compart. Autoriz. Constr. Certif. Urb. Zona Centrala, Protejate

Proiect HCL: PHCL2024-000246

RAPORT DE SPECIALITATE

aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Corelare și reglementare platformă industrială existentă - cu funcțiuni de producție, depozitare, birouri și servicii conexe”, str. Avram Imbroane nr. 9

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre TMI2024-012459/22.04.2024 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Corelare și reglementare platformă industrială existentă - cu funcțiuni de producție, depozitare, birouri și servicii conexe”, str. Avram Imbroane nr. 9, prin care se propun intervenții urbanistice ce au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate, prin:

- Păstrarea funcțiunii predominante de industrie, cu corelarea și adaptarea ei la nevoile cvartalului și departajarea clară între funcțiunea de producție și cea de depozitare.
- Generarea unei zone mixte în interiorul platformei industriale (birouri, remiza PSI, centru de formare profesională, grădinița/afterschool/club copii, spațiu verde public, accesibile cartierului);
- Asigurarea de acces auto diferențiate pe platforma studiată;
- Asigurarea de locuri de parcare pentru angajați;
- Crearea unei străzi noi, care să lege Inelul IV de str. Demetriade;
- Asigurarea terenului necesar lărgirii Inelului IV- de perspectivă (odată cu finalizarea Inel IV- aprox. 2035);
- Asigurarea terenului necesar lărgirii/amenajării accesului pe strada Marginii din strada Avram Imbroane, prin demolarea construcției existente pe terenul proprietate privată a Muzeului Satului Bănățean;
- Asigurarea terenului necesar în vederea continuării străzii Babadag până la ieșirea în strada Avram Imbroane;
- Perdele de protecție – zone verzi cu rol de protecție față de vecinătățile cu funcțiuni necomplementare;
- Zone verzi - acoperișuri înierbate, precum și zone verzi compacte amenajate la sol pentru reducerea impactului încălzirii urbane.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

DIRECTIA AUTORIZARI SI CONTROL

Compartiment Autorizatii de Construire si Certificate de Urbanism Zona Centrala, Zone de Construire Protejate

Facem următoarele precizări:

În conformitate cu 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. UR2024-000948/02.04.2024 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Corelare și reglementare platformă industrială existentă - cu funcțiuni de producție, depozitare, birouri și servicii conexe”, str. Avram Imbroane nr. 9;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 3302/15.11.2021, prelungit până la data 14.11.2024, respectiv prevederile Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 5/20.06.2023 prin care anunță că avizul se emite cu condiții și măsuri impuse referitoare la protejarea factorului mediu „aer”, „apă”, „sol, subsol”, „biodiversitate”, patrimoniu cultural, riscuri de accidente, peisaj și utilizarea terenului, „zgomot și vibrații”, gestiunea deșeurilor. De asemenea, se menționează faptul că în cadrul Raportului de mediu au fost studiate 3 variante și se expun măsurile pentru monitorizarea efectelor implementării planului (inclusiv program de monitorizare);

Având în vedere prevederile Art. 7 alin (9) din Legea nr. 50/1991 „Autorizația de construire se emite dacă sunt îndeplinite cumulativ condițiile cerute prin prezenta lege. Autoritatea emitentă a autorizației nu este responsabilă pentru eventualele prejudicii ulterioare cauzate de existența, în momentul emiterii actului, a unor litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești privind imobilul - teren și/sau construcții -, responsabilitatea aparținând solicitantului.”;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 24/18.10.2022 și Avizul Arhitectului Șef nr. 18/27.03.2024;

Documentația Planul Urbanistic Zonal „Corelare și reglementare platformă industrială existentă - cu funcțiuni de producție, depozitare, birouri și servicii conexe”, str. Avram Imbroane nr. 9, având ca inițiator pe Continental Automotive Products SRL, elaborat de proiectantul SUBCONTROL SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Radu D. Radoslav pentru categoria D E F₆ G₅, proiect nr. 2619.10.7, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu **27.11.2023**, 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; La întâlnirea cu proiectantul SUBCONTROL S.R.L., programată a se organiza în data de 11.12.2023, între orele 11.00 – 12.00, prin platforma online Microsoft Teams, nu a participat nicio persoană interesată; de asemenea, nu au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la documentația PUZ;

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2023-004365/03.01.2024, 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 „Corelare și reglementare platformă industrială existentă – cu funcțiuni de producție, depozitare, birouri și servicii conexe”, str. Avram Imbroane nr. 9, 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 „Corelare și reglementare platformă industrială existentă – cu funcțiuni de producție, depozitare, birouri și servicii conexe”, generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, str. Avram Imbroane nr. 9, identificat prin CF nr. 446107, CF nr. 445678, CF nr. 431935, CF nr. 447437, CF nr. 405040, CF nr. 411294, CF nr. 435041, CF nr. 405430, CF nr. 432123, CF nr. 451355, CF nr. 419139, CF nr. 419140, CF nr. 419141.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

DIRECTIA AUTORIZARI SI CONTROL

Compartiment Autorizatii de Construire si Certificate de Urbanism Zona Centrala, Zone de Construire Protejate

Documentația Planul Urbanistic Zonal „Corelare și reglementare platformă industrială existentă - cu funcțiuni de producție, depozitare, birouri și servicii conexe”, str. Avram Imbroane nr. 9, a fost elaborat de proiectantul SUBCONTROL SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Radu D. Radoslav pentru categoria D E F₆ G₅, proiect nr. 2619.10.7, la solicitarea inițiatorului Continental Automotive Products 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 reglementat prin P.U.Z.: terenul intravilan situat în zona de nord-est a Municipiului Timișoara, fiind delimitat la nord de Inelul IV de circulație, aflat în curs de execuție/propietate Linde Gaz Romania SRL/pădure (Pădurea Verde), la sud str. Avram Imbroane/Linde Gaz România SRL, la est de str. Macin/TRW Automotive SRL / cartier de blocuri P+4E/magazin comercial iar la vest de zonă de locuințe cu regim redus de înălțime și parțial locuire colectivă (P+12E – în curs de construire), industrie și servicii, căi ferate dezafectate, având suprafață totală de 489.468 m², și conform planșei nr. U-02 - „Situatie existentă”, anexă la documentație.

Terenurile reglementate, situat în Timișoara, ”, str. Avram Imbroane nr. 9, str. Avram Imbroane nr. 9, CF nr. CF nr. 446107, 445678, 431935, 447437, 405040, 411294, 435041, 405430, 432123, 451355, 419139, 419140, 419141, în suprafață totală de 489.468,00 mp, au ca proprietar pe Continental Automotive Products SRL, conform CF.

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: producție, depozitare, birouri și servicii conexe;

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 18/27.03.2024, sunt următorii:

SUBZONA PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE

- POT max = 60%;
- CUT max = 1,2;
- regim de înălțime maxim S+P+3E;
- H_{max} cornișă/atic = 30.00 m;
- Spații verzi minim 20.00%.

SUBZONA DEPOZITARE

- POT max = 60%;
- CUT max = 1,2;
- regim de înălțime maxim S+P+3E;
- H_{max} cornișă = 40.00 m;
- Spații verzi minim 20.00%.

SUBZONA SERVICII

- POT max = 25%;
- CUT max = 1,2;
- regim de înălțime maxim s+p+9e+Eth / S+P+4E+Eth;
- H_{max} cornișă = 36.00 / 19.00 m;
- Spații verzi minim 25%.

Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor și retragerile față de limitele de parcele prevăzute în planșa nr. U-03 - „Reglementări urbanistice – zonificare” și în R.L.U.;

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

DIRECTIA AUTORIZARI SI CONTROL

Compartiment Autorizatii de Construire si Certificate de Urbanism Zona Centrala, Zone de Construire Protejate

Indicatorii urbanistici ai terenului POT și CUT se vor calcula întotdeauna prin raportare la întreaga subzonă definită prin prezentul PUZ, indiferent de operațiunile notariale și cadastrale (alipire, comasare, dezmembrare, parcelare) care se vor realiza cu privire la terenul reglementat și indiferent de orice transferuri ale dreptului de proprietate ulterioare.

Circulații și accese: Se propune realizarea unei artere care să facă legătura între strada Aristide Demetriade și strada Măcin. Pe artera propusă, profilul de 16.00 m, se va circula pe ambele sensuri de circulație. Se va amenaja o barieră verde de-a lungul noii artere, care va rămâne în proprietatea privată a inițiatorului, dar va avea acces public neîngrădit. Se propune amenajarea intersecției str. Aristide Demetriade cu artera nouă propusă ca intersecție giratorie. Se prevede lărgirea și asigurarea suprafeței pentru întregirea profilului inelului IV de circulație, în conformitate cu prevederile Avizului Comisiei de Circulație nr. DT2023-000477 și DT2023-001014/15.06.2023 și cu prevederile Planului de Acțiune nr. UR2023-004254/07.11.2023, planșei U-10 – Zona Inel 4 și U-05 – Obiective de utilitate publică.

Servituți: se vor respecta servituțile trecute în Planul Urbanistic General, aprobat prin H.C.L. nr. 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. 167/09.03.2022. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă și vor fi realizate în conformitate cu prevederile Planului de Acțiune.

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, asigurarea tuturor utilităților necesare investiției și cu respectarea tuturor condițiilor în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al M.L.P.A.T. (M.T.C.T.).

Semnarea documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația, pentru veridicitatea și corectitudinea din punct de vedere tehnic a acesteia, în conformitate cu art. 38, alin. 1[^]1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentației PUZ și RLU aferent, aceasta va fi transmisă către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal „Corelare și reglementare platformă industrială existentă - cu funcțiuni de producție, depozitare, birouri și servicii conexe”, str. Avram Imbroane nr. 9, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Propunem:

1. Aprobarea Planul Urbanistic Zonal „Corelare și reglementare platformă industrială existentă - cu funcțiuni de producție, depozitare, birouri și servicii conexe”, str. Avram Imbroane nr. 9, Timișoara, având ca inițiator pe Continental Automotive Products SRL, elaborat de proiectantul SUBCONTROL SRL, specialist cu



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

DIRECTIA AUTORIZARI SI CONTROL

Compartiment Autorizatii de Construire si Certificate de Urbanism Zona Centrala, Zone de Construire Protejate

drept de semnătură R.U.R.: Radu D. Radoslav pentru categoria D E F₆ G₅, proiect nr. 2619.10.7, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 18/27.03.2024: Categoria funcțională propusă pe terenul inițiatorului: producție, depozitare, birouri și servicii conexe;

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 18/27.03.2024, sunt următorii:

SUBZONA PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE

- POT max = 60%;
- CUT max = 1,2;
- regim de înălțime maxim S+P+3E;
- H_{max} cornișă/atic = 30.00 m;
- Spații verzi minim 20.00%.

SUBZONA DEPOZITARE

- POT max = 60%;
- CUT max = 1,2;;
- regim de înălțime maxim S+P+3E;
- H_{max} cornișă = 40.00 m;
- Spații verzi minim 20.00%.

SUBZONA SERVICII

- POT max = 325%;
- CUT max = 1,2;
- regim de înălțime maxim s+p+9e+Eth / S+P+4E+Eth;
- Hmax cornișă = 36.00 / 19.00 m;
- Spații verzi minim 25%.

Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor și retragerile față de limitele de parcele prevăzute în planșa nr. U-03 - „Reglementări urbanistice – zonificare” și în R.L.U.;

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;

Indicatorii urbanistici ai terenului POT și CUT se vor calcula întotdeauna prin raportare la întreaga subzonă definită prin prezentul PUZ, indiferent de operațiunile notariale și cadastrale (alipire, comasare, dezmembrare, parcelare) care se vor realiza cu privire la terenul reglementat și indiferent de orice transferuri ale dreptului de proprietate ulterioare.

Circulații și accese: Se propune realizarea unei artere care să facă legătura între strada Aristide Demetriade și strada Măcin. Pe artera propusă, profilul de 16.00 m, se va circula pe ambele sensuri de circulație. Se va amenaja o barieră verde de-a lungul noii artere, care va rămâne în proprietatea privată a inițiatorului, dar va avea acces public neîngrădit. Se propune amenajarea intersecției str. Aristide Demetriade cu artera nouă propusă ca intersecție giratorie. Se prevede lărgirea și asigurarea suprafeței pentru întregirea profilului inelului IV de circulație, în conformitate cu prevederile Avizului Comisiei de Circulație nr. DT2023-000477 și DT2023-001014/15.06.2023 și cu prevederile Planului de Acțiune nr. UR2023-004254/07.11.2023, planșei U-10 – Zona Inel 4 și U-05 – Obiective de utilitate publică.

Servituți: se vor respecta servituțile trecute în Planul Urbanistic General, aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

DIRECTIA AUTORIZARI SI CONTROL

Compartiment Autorizatii de Construire si Certificate de Urbanism Zona Centrala, Zone de Construire Protejate

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 167/09.03.2022. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă și vor fi realizate în conformitate cu prevederile Planului de Acțiune.

3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „Corelare și reglementare platformă industrială existentă - cu funcțiuni de producție, depozitare, birouri și servicii conexe”, str. Avram Imbroane nr. 9, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenurile reglementate, situat în Timișoara, str. Avram Imbroane nr. 9, CF nr. 446107, 445678, 431935, 447437, 405040, 411294, 435041, 405430, 432123, 451355, 419139, 419140, 419141, în suprafață totală de 489.468,00 mp, au ca proprietar pe Continental Automotive Products SRL, conform CF.

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, asigurarea tuturor utilităților necesare investiției și respectarea tuturor etapelor și condițiilor în conformitate cu Planul de acțiune asumat; au fost prevăzute 382 de locuri de parcare, în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2023-000477 și DT2023-001014/15.06.2023; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U;

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. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal „Corelare și reglementare platformă industrială existentă - cu funcțiuni de producție, depozitare, birouri și servicii conexe”, str. Avram Imbroane nr. 9, Timișoara, și a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Corelare și reglementare platformă industrială existentă - cu funcțiuni de producție, depozitare, birouri și servicii conexe”, str. Avram Imbroane nr. 9, nr. 446107, 445678, 431935, 447437, 405040, 411294, 435041, 405430, 432123, 451355, 419139, 419140, 419141, în suprafață totală de 489.468,00 mp, având ca inițiator pe CONTINENTAL AUTOMOTIVE PRODUCTS SRL., elaborat de proiectantul SUBCONTROL SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Radu D. Radoslav pentru categoria D E F₆ G₅, proiect nr. 2619.10.7, la solicitarea lui Ruxandra Bădescu în calitate de împuternicit al Subcontrol SRL, în calitate de reprezentant al Continental Automotive Products SRL, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.