



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

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

Proiect HCL: PHCL2024-000534

RAPORT DE SPECIALITATE

aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și în incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă”, CF nr. 407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, CF nr. 408436, CF nr. 409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr 425275, CF nr 425118, CF nr. 424832, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. TMI2024-0264450/02.09.2024, al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și în incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă”, CF nr. 407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, CF nr. 408436, CF nr. 409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr 425275, CF nr 425118, CF nr. 424832, Timișoara, prin care se propune relocarea tronsonului din canalul de desecare HCN 1300 existent, relocarea celor două drumuri de exploatare proprietatea Municipiului Timișoara – domeniu privat conform HCL nr. 232/18.06.2024: relocare parțială DE 1317/1 – teren intravilan S totală = 5.940 mp, înscris în CF 425118 nr. cad. 425118, categoria de folosință drum intravilan extins și relocare parțială DE 1318/4 – teren intravilan S totală = 1.061 mp, înscris în CF 425275 nr. cad. 425275, categoria de folosință drum intravilan extins, respectiv lărgirea și extinderea drumului de exploatare DE 1318/3, proprietatea Municipiului Timișoara, domeniu public (intabulare, drept de PROPRIETATE și încheiere nr 47463 din 20.02.2025, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1), teren intravilan S totală = 2.712 mp, înscris în CF 424832 nr. cad. 424832, categoria de folosință drum intravilan extins, în vederea dezvoltării unei zone pentru logistica/zona industrială în regim de înălțime maxim P+2E (pe lotul 1) și a unei zone pentru servicii și comerț în regim de înălțime maxim P+2E (pe lotul 2), conform planșei nr. U03 - „Reglementări urbanistice - Zonificare”, conform planșei nr. U05 - „Proprietatea asupra terenurilor”, conform Avizului ANIF pentru PUZ nr. 337/06.07.2022 prelungit prin Avizul ANIF pentru PUZ cu nr. 399/17.07.2023, respectiv conform avizului Comisiei de Circulație nr. MTM2023-013512 și respectiv nr. MTM2023-012522/21.09.2023;

Facem următoarele precizări:



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Avizare PUD/PUZ

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 Levant Project S.R.L, înregistrată cu nr. UR2024-002186/07.08.2024, privind Planului Urbanistic Zonal „Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și în incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă”, CF nr. 407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, CF nr. 408436, CF nr. 409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832, Timișoara;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1736/06.05.2020 prelungit până la 06.05.2022, respectiv până la 07.06.2022 (conf art. 4 din Legea 55/2020), Certificatului de Urbanism nr. 1771/10.06.2022 (emis în baza solicitării cu nr. CUO2022-001917/23.05.2022) și a Certificatului de Urbanism nr. 229 din 08.02.2023 (emis în baza solicitării cu nr. CUO2023-000239/23.01.2023) prelungit până la 07.02.2026, respectiv prevederile Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 58/06.06.2022 și Adresa nr. 5565/ 27.09.2022 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 37/10.09.2020 și de Avizul de oportunitate nr. 01/01.02.2023 (emis în baza Certificatului de Urbanism nr. 1736/06.05.2020 prelungit până la 06.05.2022, respectiv până la 07.06.2022, conform prevederilor articolului 4 din Legea nr. 55/15.05.2020 și în baza Certificatului de Urbanism nr. 1771/10.06.2022 (emis în baza solicitării cu nr. CUO2022-001917/23.05.2022), respectiv de Avizul Arhitectului Șef nr. 35/12.09.2022 reconfirmat și actualizat prin Avizul Arhitectului Șef nr. 44/08.10.2024;

Având în vedere HCL nr. 232/18.06.2024 prin care a fost aprobată trecerea din domeniul public al Municipiului Timișoara în domeniul privat al Municipiului Timișoara a imobilelor înscrise în CF nr. 425118 Timișoara și CF nr. 425275 Timișoara și împuternicirea Comisiei de Negocire cu Terți a Consiliului Local al Municipiului Timișoara în vederea efectuării unui schimb de teren între imobilele teren în suprafață de 2.238 mp proprietatea Municipiului Timișoara și imobilele teren în suprafață de 22.956 proprietatea Gelsen GSN Construct SRL, Timișoara Calea Șagului;

Se va emite acordul Consiliului Local al Municipiului Timișoara, în vederea includerii în Planul Urbanistic Zonal „Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și în incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă”, zona Calea Șagului, CF nr. 407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, CF nr. 408436, CF nr. 409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832, Timișoara, conform Avizului de oportunitate nr. 01/01.02.2023 și a planșelor „U.03 - Reglementări urbanistice - zonificare” și „U.05 – Proprietatea asupra terenurilor”, aferente PUZ, a următoarelor terenuri:

- teren categoria de folosință drum intravilan extins în suprafață de 1625 mp în vederea lărgirii și extinderii drumului de exploatare DE 1318/3 (din suprafața totală de 2.712 mp - conform CF 424832 nr. cad. 424832, proprietatea Municipiului Timișoara, domeniu public (intabulare, drept de PROPRIETATE și încheiere nr 47463 din 20.02.2025, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1);
- teren categoria de folosință drum intravilan extins în suprafață de 1346 mp în vederea relocării parțiale a DE 1317/1 din suprafața totală de 5.940 mp - conform CF 425118 nr. cad. 425118, proprietatea MUNICIPIULUI TIMISOARA - DOMENIU PRIVAT);
- teren categoria de folosință drum intravilan extins în suprafață de 1061 mp în vederea relocării totale a DE 1318/4, înscris în CF 425275 nr. cad. 425275, proprietatea MUNICIPIULUI TIMISOARA - DOMENIU PRIVAT;

Documentația Plan Urbanistic Zonal „Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și în incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă”, CF nr. 407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, CF nr. 408436, CF nr. 409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832, Timișoara, initiator S.C GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L, proiectant SC LEVANT PROJECT S.R.L, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. urbanist Carmen Iuliana R. Falniță – pentru categoria B, C,C1, D, D3, DZ0, E, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 08.04.2022, 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 08.04.2022 - 06.05.2022, de informare și consultare a populației nu s-au formulat sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție; la întâlnirea cu proiectantul SC LEVANT PROJECT SRL programată a se organiza în data de 18.04.2021, între orele 14.00 – 15.00, 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- 001809/20.05.2022, 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 Plan Urbanistic Zonal „Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și în incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă”, CF nr. 407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, CF nr. 408436, CF nr. 409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832, 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 Plan Urbanistic Zonal „Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și în incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă”, CF nr. 407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, CF nr. 408436, CF nr. 409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832, Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal „Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și în incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă”, CF nr. 407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, CF nr. 408436, CF nr. 409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832, Timișoara, este elaborat de proiectant Levant Project S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. urbanist Carmen Iuliana R. Falniță – pentru categoria B, C,C1, D, D3, DZ0, E, proiect nr. 96/2020, la cererea inițiatorului Gelsen-GSN Construct SRL.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și în incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă”, CF nr. 407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, CF nr. 408436, CF nr. 409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832, 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.: terenul delimitat la nord de str. Ovidiu Cotruș, la sud - est de Calea Șagului, la sud strada Petre Stoica și la vest teren arabil.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și în incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă”, zona Calea Sagului, CF nr. 407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, CF nr. 408436, CF nr. 409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, Timișoara, face parte conform PUZ aprobat prin HCL 37/2008 și PUD aprobat prin HCL 482/2009 din Zona pentru spații comerciale, servicii și show room, depozite. Regim de înălțime P+1E. POT max = 45%, CUT 0,9. Spații verzi min.10%. Teren afectat de sistematizarea zonei (drumuri propuse prin PUZ/PUD). Teren afectat de zona de siguranță magistrala gaz + zona de protecție canal.

Terenul reglementat este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud - vest a orașului, în zona Calea Șagului și este identificat prin: CF 407511 nr. cad. 407511, CF 407777 nr. cad. 407777, CF 407920 nr. cad. 407920, CF 408436 nr. cad. 408436, CF 409590 nr. cad. 409590, CF 422819 nr. cad. 422819, CF 422820 nr. cad. 422820, CF 422821 nr. cad. 422821, CF 422822 nr. cad. 422822, CF 422823 nr. cad. 422823, în suprafață totală de 234.043 mp, proprietatea GELSEN-GSN CONSTRUCT SRL; teren categoria de folosință drum intravilan extins în suprafață de 1625 mp în vederea lărgirii și extinderii drumului de exploatare DE 1318/3 (din suprafața totală de 2.712 mp - conform CF 424832 nr. cad. 424832, proprietatea Municipiului Timișoara, domeniu public - intabulare, drept de PROPRIETATE și încheiere nr 47463 din 20.02.2025, dobandit prin Lege, cota actuală 1/1)); teren categoria de folosință drum intravilan extins în suprafață de 1346 mp în vederea relocării parțiale a DE 1317/1 din suprafața totală de 5.940 mp - conform CF 425118 nr. cad. 425118, proprietatea MUNICIPIULUI TIMISOARA - DOMENIU PRIVAT); teren categoria de folosință drum intravilan extins în suprafață de 1061 mp în vederea relocării totale a DE 1318/4, înscris în CF 425275 nr. cad. 425275, proprietatea MUNICIPIUL TIMISOARA - DOMENIU PRIVAT; teren intravilan (neintabulat) în suprafață de 2.616 mp, proprietatea STATUL ROMÂN aflat în administrarea ANIF, în vederea devierii tronsonului din canalul de desecare HCN 1300 (CCS 42), conform planșei „U.03 - Reglementări urbanistice - zonificare” și „U.05 - Proprietatea asupra terenurilor”.

În prezent, terenurile reglementate sunt libere de construcții.

Prin Plan Urbanistic Zonal „Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și în incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă”, CF nr. 407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, CF nr. 408436, CF nr. 409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832, Timișoara, se propune relocarea tronsonului din canalul de desecare HCN 1300 existent, relocarea celor două drumuri de exploatare proprietatea Municipiului Timișoara – domeniu privat: relocare parțială DE 1317/1 – teren intravilan S totală = 5.940 mp, înscris în CF 425118 nr. cad. 425118, categoria de folosință drum intravilan extins și relocare parțială DE 1318/4 – teren intravilan S totală = 1.061 mp, înscris în CF 425275 nr. cad. 425275, categoria de folosință drum intravilan extins, respectiv lărgirea și extinderea drumului de exploatare DE 1318/3, proprietatea Municipiului Timișoara, domeniu public (intabulare, drept de PROPRIETATE și încheiere nr 47463 din 20.02.2025, dobandit prin Lege, cota actuală 1/1), teren intravilan S totală = 2.712 mp, înscris în CF 424832 nr. cad. 424832, categoria de folosință drum intravilan extins, în vederea dezvoltării unei zone pentru logistica/zona industrială în regim de înălțime maxim P+2E (pe lotul 1) și a unei zone pentru servicii și comerț în regim de înălțime maxim P+2E (pe lotul 2), conform planșei nr. U03 - „Reglementări urbanistice - Zonificare”, conform planșei nr. U05 - „Proprietatea asupra terenurilor”, conform Avizului ANIF pentru PUZ nr. 337/06.07.2022 prelungit prin Avizul ANIF pentru PUZ cu nr. 399/17.07.2023, respectiv conform avizului Comisiei de Circulație nr. MTM2023-013512 și respectiv nr. MTM2023-012522/21.09.2023.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 35/12.09.2022, reconfirmat și actualizat prin Avizul Arhitectului Șef nr. 44/08.10.2024 sunt următorii:

Pentru LOT 1: Zona pentru logistica/Zona industrială

- POTmax = 60.00%, CUTmax = 1.5;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

- regim de inaltime maxim P+2E;
- Hmax cornisa=15.00m,
- Hmax coama=15.00m;
- Spații verzi minim 21.00% din suprafata LOT1;

Pentru LOT 2: Zona pentru servicii si comert

- POTmax = 50.00%, CUTmax = 1.5;
- regim de inaltime maxim P+2E;
- Hmax cornisa=15.00m,
- Hmax coama=15.00m;
- Spații verzi minim 20.00% din suprafata LOT2;

Pentru LOT 1:

- Nord-Vest: retragere de min 6.00m față drumul perimetral de acces propus, respectiv 6.00 m față de drumul de exploatare relocat pe teren;
- Sud-Vest: Partea Sudică a terenului Lot 1 este traversat de o rețea subterană de gaz – Transgaz. Se impune respectarea unei zone de protecții de min 20.00m stânga-dreapta față de aceasta. În cazul relocării rețelei subterane de gaz – Transgaz, zona de implantare va respecta zona de protecție minima propusa de SC TRANSGAZ SA.
- Sud-Est: retragere de min 6.00 m față de drumul nou propus, drum de acces din artera principală de circulație;
- Nord-Est: retragere de min 6.00 m față de drumul perimetral nou propus, drum de acces din artera principală de circulație.

Pentru LOT 2:

- Nord-Vest: retragere de min 6.00 m față de drumul nou propus, drum de acces din artera principală de circulație;
- Sud-Vest: retragere de min 6.00 m față de drumul nou propus, drum de acces din artera principală de circulație;
- Sud-Est: retragerea este rezultată prin respectarea limitei de protecție de min 18.50m stânga-dreapta față de liniile LES 110 kv (Soluția propusă si aprobată de către E-Distribuție Banat pentru devierea celor două linii LEA 110 kv ce traversează terenul)

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.

- Servituți: conform P.U.G. Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023 - și anume drumul propus cu profil stradal PTT 70 = 24 m, va fi public cu 4 benzi de circulație, în relaționare cu Calea Șagului și se va adapta în vederea accesibilizării terenurilor de la vest (prin prezenta documentație P.U.Z se propune realizarea unei străzi, dublu sens, cu profil de 14.5 metri - PTT3, existând posibilitatea ulterioară de lărgire conform PTT70, pe terenurile vecine;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

- Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor autoriza înainte de obținerea Autorizațiilor de Construire pentru construcțiile propuse prin PUZ, recepția de către PMT/ predarea lucrărilor aferente obiectivelor de utilitate publică, va constitui condiție pentru recepția clădirilor care fac obiectul prezentului PUZ). Accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2023-013512 și MTM2023-012522/21.09.2023 și planșele anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din HG nr. 525/1996 și în conformitate cu Anexa 2 aferentă PUG aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023, în concordanță cu funcțiunea propusă;
- Echipare tehnico-edilitară; pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 686/07.10.2022.

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.

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 pe cheltuiala beneficiarului.

Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției (accesele auto și pietonale se vor autoriza înainte de obținerea Autorizațiilor de Construire pentru construcțiile propuse prin PUZ, recepția de către PMT/ predarea lucrărilor aferente obiectivelor de utilitate publică, va constitui condiție pentru recepția clădirilor care fac obiectul prezentului PUZ) și doar după obținerea acordului tehnic ANIF privind devierea tronsonului din canalul de desecare HCN 1300 (CCS 42), în conformitate cu Planul de acțiune asumat, cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2023-013512 și MTM2023-012522/21.09.2023, respectiv cu Avizul ANIF pentru PUZ nr. 337/06.07.2022 prelungit prin Avizul ANIF pentru PUZ cu nr. 399/17.07.2023. Investițiile propuse prin P.U.Z. se vor realiza concomitent cu relocarea drumurilor de exploatare DE 1318/4 și DE 1317/1, așa cum s-a propus prin documentația PUZ.

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.

Planul Urbanistic Zonal „Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și în incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă”, CF nr. 407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, CF nr. 408436, CF nr. 409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

1. Emiterea acordului Consiliului Local al Municipiului Timișoara, în vederea includerii în Planul Urbanistic Zonal „Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și în incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă”, zona Calea Sagului, CF nr. 407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, CF nr. 408436, CF nr. 409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832, Timișoara, conform Avizului de oportunitate nr. 01/01.02.2023 și a planșelor „U.03 - Reglementări urbanistice - zonificare” și „U.05 – Proprietatea asupra terenurilor”, aferente PUZ, a următoarelor terenuri:

- teren categoria de folosință drum intravilan extins în suprafață de 1625 mp în vederea lărgirii și extinderii drumului de exploatare DE 1318/3 (din suprafața totală de 2.712 mp - conform CF 424832 nr. cad. 424832, proprietatea Municipiului Timișoara, domeniu public - intabulare, drept de PROPRIETATE și încheiere nr 47463 din 20.02.2025, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1);

- teren categoria de folosință drum intravilan extins în suprafață de 1346 mp în vederea relocării parțiale a DE 1317/1 din suprafața totală de 5.940 mp - conform CF 425118 nr. cad. 425118, proprietatea MUNICIPIULUI TIMISOARA - DOMENIU PRIVAT);

- teren categoria de folosință drum intravilan extins în suprafață de 1061 mp în vederea relocării totale a DE 1318/4, înscris în CF 425275 nr. cad. 425275, proprietatea MUNICIPIULUI TIMISOARA - DOMENIU PRIVAT;

2. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și în incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă”, zona Calea Sagului, CF nr. 407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, CF nr. 408436, CF nr. 409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, Timișoara, având ca inițiator pe SC GELSEN - GSN CONSTRUCT SRL, realizat de proiectantul SC LEVANT PROJECT SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. urbanist Carmen Iuliana R. Falniță – pentru categoria B, C, C1, D, D3, proiect nr. 96/2020, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

3. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. **35/12.09.2022:**

Pentru LOT 1: Zona pentru logistică/Zona industrială

- POT max = 60.00%, CUT max = 1.5;
- regim de înălțime maxim P+2E;
- Hmax cornișă=15.00m,
- Hmax coamă=15.00m;
- Spații verzi minim 21.00% din suprafața LOT1;

Pentru LOT 2: Zona pentru servicii și comerț

- POT max = 50.00%, CUT max = 1.5;
- regim de înălțime maxim P+2E;
- Hmax cornișă =15.00m,
- Hmax coamă =15.00m;
- Spații verzi minim 20.00% din suprafața LOT2;

Se va respecta limita maximă de implantare a construcțiilor, prevăzută în planșa nr. U04 - „Reglementări urbanistice propuse”, astfel:

Pentru LOT 1:

- Nord-Vest: retragere de min 6.00m față drumul perimetral de acces propus, respectiv 6.00 m față de drumul de exploatare relocat pe teren;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

- Sud-Vest: Partea Sudică a terenului Lot 1 este traversat de o rețea subterană de gaz – Transgaz. Se impune respectarea unei zone de protecții de min 20.00m stânga-dreapta față de aceasta. În cazul relocării rețelei subterane de gaz – Transgaz, zona de implantare va respecta zona de protecție minima propusa de SC TRANSGAZ SA.
- Sud-Est: retragere de min 6.00 m față de drumul nou propus, drum de acces din artera principală de circulație;
- Nord-Est: retragere de min 6.00 m față de drumul perimetral nou propus, drum de acces din artera principală de circulație.

Pentru LOT 2:

- Nord-Vest: retragere de min 6.00 m față de drumul nou propus, drum de acces din artera principală de circulație;
- Sud-Vest: retragere de min 6.00 m față de drumul nou propus, drum de acces din artera principală de circulație;
- Sud-Est: retragerea este rezultată prin respectarea limitei de protecție de min 18.50m stânga-dreapta față de liniile LES 110 kv (Soluția propusă si aprobată de către E-Distribuție Banat pentru devierea celor două linii LEA 110 kv ce traversează terenul)
- Spații verzi = minim 21% din suprafața LOT1, min 20% din suprafața LOT 2 și LOT4 spațiu verde cu S 4.064mp, conform Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 58/06.06.2022 și Adresei nr. 5565/ 27.09.2022 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș. 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;
- Servituți: conform P.U.G. Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023;
- Circulații și accese: accesul auto și pietonal se vor autoriza înainte de obținerea Autorizațiilor de Construire pentru construcțiile propuse prin PUZ, recepția de către PMT/ predarea lucrărilor aferente obiectivelor de utilitate publică, va constitui condiție pentru recepția clădirilor care fac obiectul prezentului PUZ. Accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2023-013512 și MTM2023-012522/21.09.2023 și planșele anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din HG nr. 525/1996 și în conformitate cu Anexa 2 aferentă PUG aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023, în concordanță cu funcțiunea propusă;
- Echipe tehnico-edilitare; pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 686/07.10.2022.

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.

4. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și în incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă”, CF nr. 407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, CF nr. 408436, CF nr. 409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

425275, CF nr 425118, CF nr. 424832, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud - vest a orasului, în zona Calea Șagului și este identificat prin: CF 407511 nr. cad. 407511, CF 407777 nr. cad. 407777, CF 407920 nr. cad. 407920, CF 408436 nr. cad. 408436, CF 409590 nr. cad. 409590, CF 422819 nr. cad. 422819, CF 422820 nr. cad. 422820, CF 422821 nr. cad. 422821, CF 422822 nr. cad. 422822, CF 422823 nr. cad. 422823, în suprafață totală de 234.043 mp, proprietatea GELSEN-GSN CONSTRUCT SRL; teren categoria de folosință drum intravilan extins în suprafață de 1625 mp în vederea lărgirii și extinderii drumului de exploatare DE 1318/3 (din suprafața totală de 2.712 mp - conform CF 424832 nr. cad. 424832, proprietatea Municipiului Timișoara, domeniu public - intabulare, drept de PROPRIETATE și încheiere nr 47463 din 20.02.2025, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1); teren categoria de folosință drum intravilan extins în suprafață de 1346 mp în vederea relocării parțiale a DE 1317/1 din suprafața totală de 5.940 mp - conform CF 425118 nr. cad. 425118, proprietatea MUNICIPIULUI TIMISOARA - DOMENIU PRIVAT); teren categoria de folosință drum intravilan extins în suprafață de 1061 mp în vederea relocării totale a DE 1318/4, înscris în CF 425275 nr. cad. 425275, proprietatea MUNICIPIUL TIMISOARA - DOMENIU PRIVAT; teren intravilan (neintabulat) în suprafață de 2.616 mp, proprietatea STATUL ROMÂN aflat în administrarea ANIF, în vederea devierii tronsonului din canalul de desecare HCN 1300 (CCS 42), conform planșei „U.03 - Reglementări urbanistice - zonificare” și „U.05 - Proprietatea asupra terenurilor”.

În prezent, terenurile reglementate sunt libere de construcții.

Prin HCL nr. 232/18.06.2024 a fost aprobată trecerea din domeniul public al Municipiului Timișoara în domeniul privat al Municipiului Timișoara a imobilelor înscrise în CF nr. 425118 Timișoara și CF nr. 425275 Timișoara și împuternicirea Comisiei de Negocire cu Terți a Consiliului Local al Municipiului Timișoara în vederea efectuării unui schimb de teren între imobilele teren în suprafață de 2238 mp proprietatea Municipiului Timișoara și imobilele teren în suprafață de 22.956 proprietatea Gelsen GSN Construct SRL, Timișoara Calea Șagului.

5. Autorizația de construire se va emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat cu nr. UR2022-005218 din 11.10.2022.

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.

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. 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 „Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și în incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă”, CF nr. 407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, CF nr. 408436, CF nr. 409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832, 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 „Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

în incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă”, CF nr. 407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, CF nr. 408436, CF nr. 409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832, Timișoara, elaborat de proiectantul Levant Project S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. urbanist Carmen Iuliana R. Falniță - pentru categoria B, C, C1, D, D3, proiect nr. 96/2020, la cererea inițiatorului Gelsen-GSN Construct S.R.L, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.