

Proiect nr. 8157/24.09.2021

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE HALE PENTRU DEPOZITARE, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, COMERȚ, PRESTĂRI SERVICII, BIROURI, SPAȚII ADMINISTRATIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", beneficiar ARTEMIS REAL ESTATE SRL

Consiliul Local al Comunei Sânanndrei, județul Timiș,

Luând în considerare:

- Referatul nr. 8158/24.09.2021 al Primarului Comunei Sânanndrei, de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE HALE PENTRU DEPOZITARE, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, COMERȚ, PRESTĂRI SERVICII, BIROURI, SPAȚII ADMINISTRATIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", beneficiar ARTEMIS REAL ESTATE SRL;

-Avizul Consiliului Județan Timiș-Arhitect Șef, nr. 37 din 01.07.2021 pentru Planul Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE HALE PENTRU DEPOZITARE, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, COMERȚ, PRESTĂRI SERVICII, BIROURI, SPAȚII ADMINISTRATIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", intravilan localitatea/comuna Sânanndrei;

-Raportul nr. 7912/16.09.2021 de informare și consultare a publicului;

În conformitate cu prevederile:

-art 25 alin (1), art. 47¹ și ale art. 56 alin (6) și (7) din Legea nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului, cu modificări și completări ulterioare;

-HG 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism;

-art. 129 alin (6) lit. c) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul prevederilor art. 139 (1) și ale art. 196 (1) lit. a) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, propun spre adoptare prezentul proiect de:

HOTĂRÂRE:

Art.1 (1) Se aprobă Planul Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE HALE PENTRU DEPOZITARE, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, COMERȚ, PRESTĂRI SERVICII, BIROURI, SPAȚII ADMINISTRATIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", beneficiar ARTEMIS REAL ESTATE SRL, pe terenul situat în Comuna Sânanndrei, înscris în CF 409005, număr topografic/cadastral 409005, în suprafață de 43321 mp.

(2) Beneficiarul își asumă cheltuielile prilejuite de echiparea tehnico-edilitară a PUZ-ului, printr-o declarație notarială, conform HCL nr. 33/2008.

(3) Planul Urbanistic Zonal pentru Zona de locuit și funcțiuni complementare se va integra în prevederile PUG-ului Comunei Sânanndrei, aflat în curs de executie.

Art. 2 Termenul de valabilitate al Planului Urbanistic Zonal este de 5 ani, de la data adoptării prezentei, cu posibilitatea extinderii de drept a termenului, în condițiile Legii nr. 350/2001.

Art. 3 Terenul studiat, inclus în intravilanul extins al Comunei Sânanndrei, în suprafață de 43321 mp, este proprietatea ARTEMIS REAL ESTATE SRL, identificată prin CIF 22484041.

Art. 4 Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță prevederile Regulamentului Local de Urbanism, ale prezentului PUZ și cele ale legislație în materie.

Art. 5 Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Compartimentul urbanism și amenajarea teritoriului.

Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului-Jud. Timiș;
- Membrilor Consiliului Local Sâandrei;
- Cetățenilor prin afisare și publicare pe site-ul <http://www.primaria-sinandrei.ro/>.

Inițiator,
PRIMAR
Claudiu-Florin Coman

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu votul "pentru" a consilieri din cei prezenți.

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA SÂNANDREI
PRIMĂRIA
COMPARTIMENTUL DE URBANISM
ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. 8160 / 24.09.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

al proiectului de hotărâre privind aprobarea „*Plan Urbanistic Zonal – Construire hale pentru depozitare, producție nepoluantă, comerț, prestări servicii, birouri, spații administrative și funcții complementare*”,

Beneficiar: S.C. ARTEMIS REAL ESTATE S.R.L.

Documentația de urbanism pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal „*Construire hale pentru depozitare, producție nepoluantă, comerț, prestări servicii, birouri, spații administrative și funcții complementare*”, în extravilan, comuna Sânanndrei, județul Timiș, CF 409005 (Nr. Cad. 409005).

Beneficiar: S.C. ARTEMIS REAL ESTATE S.R.L. a fost înregistrată la sediul Primăriei Comunei Sânanndrei sub nr. 5807 din 09.07.2021.

- Proiectantul este: S.C. BLANK STUDIO S.R.L. arh. Raida Abulil, cu sediul în județul Timiș, comuna Dumbrăvița, satul Dumbrăvița, str. Mihai Eminescu, nr. 79.
- Număr proiect: 513/2019;
- Beneficiar: S.C. ARTEMIS REAL ESTATE S.R.L.
- Amplasamentul studiat este înscris în Cartea Funciară:
 - = Cartea Funciară Nr. 409005 cu Nr. Cadastral 409005, teren extravilan, arabil în suprafață de 43321 mp, în proprietatea S.C. ARTEMIS REAL ESTATE S.R.L..

Suprafața totală pentru care s-a întocmit Planul Urbanistic Zonal este 43321 mp .

➤ Certificat de Urbanism nr. 373 din 28.08.2019 cu prelungirea valabilității până la data de 28.08.2021, emis de Primăria Comunei Sânanndrei.

➤ Documentația de urbanism: „*Plan Urbanistic Zonal – Construire hale pentru depozitare, producție nepoluantă, comerț, prestări servicii, birouri, spații administrative și funcții complementare*”,

Beneficiar: S.C. ARTEMIS REAL ESTATE S.R.L.

a fost avizată conform Avizul Consiliul Județean Timiș – Arhitect Șef Nr. 37 din 01.07.2021, cu următoarele condiții:

- = 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 conform planșei „*PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR*” – planșa nr. U.07;
- = Asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat atât de autoritatea publică locală cât și de dezvoltator/responsabilul finanțării;

- = Respectarea cu strictețe a tuturor condițiilor impuse prin avizele și acordurile în termen de valabilitate necesare și actualizarea lor, conform cerințelor C.U. nr. 373/28.08.2019, emis de Primăria Comunei Sânnandrei și cu respectarea dispozițiilor din adresa Ministerului Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației nr. 1413/21.01.2021 referitoare la termenele de valabilitate ale certificatelor de urbanism, avizelor și autorizațiilor de construire în contextul pandemiei COVID-19.

➤ Documentația prezentată este însoțită de următoarele avize:

1. *Aviz Consiliul Județean Timiș – Arhitect șef Nr. 37 din 01.07.2021;*
2. *Aviz prealabil de oportunitate 9000/06.01.2020;*
3. *Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timiș – 3855/2019 din 04.12.2019;*
4. *Agenția pentru Protecția Mediului Timiș Nr. 118 din 08.10.2020;*
5. *Direcția de Sănătate Publică a Județului Timiș, Nr. 17246/396/M din 03.07.2020;*
6. *Direcția Județeană pentru Cultură Timiș Nr. 1263-2194-2690 din 13.08.2020;*
7. *Administrația Bazinală de Apă Banat – Aviz de gospodărire a Apelor Nr. ABAB - 122 din 25.05.2020;*
8. *Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale- Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Nr. 201 din 28.04.2020 cu prelungirea valabilității nr. 258 din 28.04.2021;*
9. *Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale Nr. 2215 din 21.05.2020;*
10. *Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Timiș Nr. 287 din 28.02.2020;*
11. *Aquatim SA Nr. 53318/DT - ST din 27.04.2020;*
12. *S.C. GAZ VEST S.A. Nr. 82230 din 14.10.2020;*
13. *E- Distribuție Banat Nr. 309847725 din 13.05.2020;*
14. *Compania Națională de Transport al Energiei Electrice – Sucursala de Transport Timișoara – Transelectrică Nr. 4776 din 30.04.2020;*
15. *Societatea Națională de Transport Gaze Naturale TRANSGAZ SA Mediaș Nr. ETA/4484 din 30.04.2020;*
16. *C.N.A.I.R. – Direcția Regională de Drumuri și Poduri Timișoara – 340/300;*
16. *Autoritatea Aeronautică Civilă Română Nr. 11064/720 din 09.06.2020;*
17. *S.C. TELEKOM ROMANIA COMUCATIONS S.A. Nr. 534/21.04.2020.*

SOLUȚIA DE REGLEMENTARE DIN PUNCT DE VEDERE URBANISTIC, PROPUȘĂ ESTE URMĂTOAREA:

- Propunerea de dezvoltare urbanistică, pe suprafața de studiu a acestui proiect creează un ansamblu de parcele având următoarele destinații/funcțiuni urbanistice:
- Zonă depozitare/producție nepoluantă/comerț/prestări servicii/birouri/spații administrative și funcțiuni complementare – 48,52 %
 - Zonă verde – 23,14 %
 - Drumuri/platforme betonate/parcaje – 28,33 %

Ca urmare a analizării propunerii de dezvoltare urbanistică, din punct de vedere al integrării acesteia în reglementările urbanistice, aprobate de Consiliul Local și în vigoare, sunt relevante următoarele aspecte:

- zonificarea urbanistică, s-a realizat în baza studiului impus prin Certificatul de Urbanism nr. 373 din 28.08.2019 cu prelungirea valabilității până la 28.08.2021, fiind concretizată prin *Reglementări Urbanistice planșa nr. U.05 aferentă Pr. nr. 513/2019.*

În cadrul acestei documentații, se preiau prevederile documentațiilor de urbanism, anterior aprobate în zonă, continuându-se traseele de drumuri propuse.

Documentația prezentată, la data elaborării prezentului raport, a fost avizată de principiu, și supusă procedurii de consultare și informare a publicului, corelându-se cu această ocazie funcțiunea urbanistică propusă cu vecinătățile.

➤ Accesibilitate

Accesul este asigurat din DN 69.

➤ Zonificarea Funcțională - reglementări impuse

Plan Urbanistic Zonal – „Construire hale pentru depozitare, producție nepoluantă, comerț, prestări servicii, birouri, spații administrative și funcții complementare „ Cartea Funciară Nr. 409005 cu Nr. Cadastral 409005, teren extravilan, arabil în suprafață de 43321 mp, în proprietatea SC ARTEMIS REAL ESTATE SRL.

Zonă depozitare/producție nepoluantă/comerț/prestări servicii/birouri/spații administrative și funcțiuni complementare:

- POT maxim = 55 %;

- CUT maxim = 1,2;

Regim maxim de înălțime = $P+2E//Hmax.$ = 25,00 m;

Regim de aliniere:

Retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare, conform planșei „REGLEMENTĂRI URBANISTICE” – planșa nr. U.05 și a precizărilor din Regulamentul Local de Urbanism.

Având în vedere studiul elaborat conform cerințelor certificatului de urbanism, se constată că propunerea urbanistică se încadrează în funcțiunile urbanistice propuse.

Prin urmare, având în vedere cele mai sus menționate, luând în considerare *prevederile Legii 350/2001 – lege privind amenajarea teritoriului și urbanismului modificată cu completările și modificările sale ulterioare, prevederile Ordinului MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice “ Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – Indicativ GM-010-2000, prevederile Ordinului MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice “ Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism – Indicativ GM-007-2000, propun aprobarea acestei documentații, în fază finală cu următoarele condiții:*

**Respectarea prevederilor și condițiilor avizului tehnic al Consiliului Județean Timiș
Nr. 85 din 01.07.2021.**

Inspector principal,
Ovidiu Mircea Ghilezan

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
PRIMĂRIA
COMUNA SÂNANDREI

Nr. 4912 / 16.09.2021

Raport Nr. 03 din 16.09.2021

de informare și consultare a publicului cu privire la documentația de urbanism:

„Plan Urbanistic Zonal – Construire hale pentru depozitare, producție nepoluantă, comerț, prestări servicii, birouri, spații administrative și funcții complementare”

Beneficiar: S.C. ARTEMIS REAL ESTATE S.R.L.

„Plan Urbanistic Zonal – Construire hale pentru depozitare, producție nepoluantă, comerț, prestări servicii, birouri, spații administrative și funcții complementare”, debutează ca intenție de dezvoltare prin înregistrarea cererii pentru emiterea avizului prealabil de oportunitate Nr. 9000/22.11.2019, fiind soluționată, prin avizul prealabil de oportunitate din 06.01.2020.

Această soluție de dezvoltare din punct de vedere urbanistic a amplasamentului descris în C.F. nr. 409005, a fost consultată de public în cadrul ședinței de dezbatere publică, ce a avut loc în data de 27.08.2021, ora 10:00, în satul Sânanndrei, la Căminul Cultural din localitate.

Analiza publică a fost anunțată, prin anunțuri postate la avizierul primăriei Comunei Sânanndrei.

În cadrul acestei ședințe a fost analizat, un ansamblu de PUZ, care va avea ca investitori: S.C. ARTEMIS REAL ESTATE S.R.L.

Desfășurată, într-un cadru restrâns, datorită numărului redus de participanți, în cadrul acestei ședințe, nu au existat opinii, care să conducă la modificări ale soluțiilor urbanistice prezentate. Opiniile, exprimate în cadrul ședinței de consultare au vizat, exclusiv, posibilitățile de echipare edilitară, exprimându-se totodată și păreri, care nu aveau legătură directă cu privire la amplasamentele prezentate.

Reprezentanții primăriei prezenți la consultare, precum și Raida Abulil au asigurat corecta informare a publicului prezent, cu privire la soluțiile prezentate.

Analiza publică în etapa finală, debutează cu afișarea anunțului și a planșei nr. U.05 aferentă proiectului Nr. 513/2019 – *Reglementări urbanistice*, afișate la avizierul Primăriei comunei Sânanndrei.

Conform anunțului prezentat, publicul interesat a putut consulta documentația aferentă PUZ-ului, pentru un termen de **30 zile calendaristice**, după următorul orar de preluare a opiniilor și observațiilor din partea celor interesați: de *luni-vineri, orele 9.00-14.00*.

În perioada stabilită, în anunț, **nu se înregistrează nici o opinie și/sau recomandare** din partea publicului.

La data dezafășării, consemnată în procesul verbal încheiat cu ocazia dezafășării anunțului și a planșei nr. U.05, aferentă proiectului Nr. 513/2019 – *Reglementări urbanistice*, a fost încheiat cu mențiunea următoare:

„Proiectul a fost afișat pentru 30(treizeci de zile calendaristice), perioadă în care NU S-AU ÎNREGISTRAT OPINII DIN PARTEA PUBLICULUI”.

În concluzie, având în vedere că, documentația de urbanism propusă: „Plan Urbanistic Zonal – Construire hale pentru depozitare, producție nepoluantă, comerț, prestări servicii, birouri, spații administrative și funcții complementare”, beneficiar: S.C. ARTEMIS REAL ESTATE S.R.L., nu a demonstrat, în perioada de informare și consultare a publicului, detaliată mai sus, că ar fi o documentație cu impact asupra publicului interesat, coroborând procedurile de analiză publică, enunțate mai sus, cu cele desfășurate în etapa preliminară de emitere a acordului de mediu, soldate în urma anunțului public de încadrare **fără sesizări** din partea populației, recomand continuarea procedurilor administrative, necesare, în vederea aprobării documentației propuse.

Ca urmare, a celor precizate în prezentul raport, se poate întocmi raportul compartimentului privind aprobarea documentației.

Întocmit

Compartimentul de urbanism și
amenajare a teritoriului
Ghilezan Ovidiu Mircea