



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

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

Proiect HCL: PHCL2024-000137

## RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire supermarket Lidl și amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe proprietate și fațade, amplasare stație de încărcare vehicule electrice, amenajări exterioare, amplasare totem și/sau unipol, realizare împrejmuire, racorduri la utilitățile publice, organizare șantier (modificare PUZ aprobat prin HCL 213/2010)”, str. I. Vacarescu nr: 1 – 5, CF 405633, Timișoara**

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotarare cu nr. **PHCL2024-000137** al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire supermarket Lidl și amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe proprietate și fațade, amplasare stație de încărcare vehicule electrice, amenajări exterioare, amplasare totem și/sau unipol, realizare împrejmuire, racorduri la utilitățile publice, organizare șantier (modificare PUZ aprobat prin HCL 213/2010)”, str. I. Vacarescu nr: 1 – 5, CF 405633, Timișoara, prin care se propune realizarea unui imobil cu funcțiunea dotări și servicii publice, supermarket LIDL, precum și realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, în regim de înălțime maxim P+1E+Er.

### 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 d-nei TAMBRIS ROXANA GEORGEANA pentru inițiatorul SC LIDL ROMANIA SCS, înregistrată cu nr. UR2024-000216/23.01.2024, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire supermarket Lidl și amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe proprietate și fațade, amplasare stație de încărcare vehicule electrice, amenajări exterioare, amplasare totem și/sau unipol, realizare împrejmuire, racorduri la utilitățile publice, organizare șantier (modificare PUZ aprobat prin HCL 213/2010)”, str. I. Vacarescu nr: 1 – 5, CF 405633, Timișoara;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 89/27.01.2020 prelungit pana la 26.01.2022 și 330/14.02.2022, prelungit pana la 13.02.2025, respectiv prevederile Deciziei de încadrare nr. 17/09.02.2023 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Ținând cont de Avizului de Oportunitate nr. 49/29.10.2020, respectiv de Avizul Arhitectului Sef nr. 01/09.01.2024;

*Documentația Plan Urbanistic Zonal „Construire supermarket Lidl și amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe proprietate și fațade, amplasare stație de încărcare vehicule electrice, amenajări exterioare, amplasare totem și/sau unipol, realizare împrejmuire, racorduri la utilitățile publice, organizare șantier (modificare PUZ aprobat prin HCL 213/2010)”, str. I. Vacarescu nr: 1 – 5, CF 405633, Timisoara, inițiator SC LIDL ROMANIA SCS, proiectant 3D ARCHIDRAW SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. CONSTANTIN CIOCAN – pentru categoria D și E, proiect nr. 03/2020, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 18.04.2022, 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 18.04.2022 - 12.05.2022, de informare și consultare a populației, perioada în care Au fost formulate sugestiile și obiecțiile din partea publicului, transmise pe adresa de e-mail dezvoltareurbana@primariatm.ro, cu privire la documentația PUZ; acestea au fost transmise proiectantului spre elaborarea unui răspuns. Proiectantul a depus la sediul Primăriei Municipiului Timișoara răspunsul la sugestiile și obiecțiile din partea publicului, înregistrat cu nr. UR2022-002663/18.05.2022 La intalnirea cu proiectantul S.C. 3D ARCHIDRAW S.R.L., organizată în data de 03.05.2022, ora 13.00, 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. UR2022-001290/26.05.2022, 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 „Construire supermarket Lidl și amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe proprietate și fațade, amplasare stație de încărcare vehicule electrice, amenajări exterioare, amplasare totem și/sau unipol, realizare împrejmuire, racorduri la utilitățile publice, organizare șantier (modificare PUZ aprobat prin HCL 213/2010)”, str. I. Vacarescu nr: 1 – 5, CF 405633, Timisoara, 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 „Construire supermarket Lidl și amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe proprietate și fațade, amplasare stație de încărcare vehicule electrice, amenajări exterioare, amplasare totem și/sau unipol, realizare împrejmuire, racorduri la utilitățile publice, organizare șantier (modificare PUZ aprobat prin HCL 213/2010)”, str. I. Vacarescu nr: 1 – 5, CF 405633, Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal „Construire supermarket Lidl și amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe proprietate și fațade, amplasare stație de încărcare vehicule electrice, amenajări exterioare, amplasare totem și/sau unipol, realizare împrejmuire, racorduri la utilitățile publice, organizare șantier (modificare PUZ aprobat prin HCL 213/2010)”, str. I. Vacarescu nr: 1 – 5, CF 405633, Timișoara, este elaborat de proiectant 3D ARCHIDRAW SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. CONSTANTIN CIOCAN – pentru categoria D și E, proiect nr. 03/2020, la cererea inițiatorului SC LIDL ROMANIA SCS, proprietar teren SC LIDL ROMANIA SCS.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Construire supermarket Lidl și amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe proprietate și fațade, amplasare stație de încărcare vehicule electrice, amenajări exterioare, amplasare totem și/sau unipol, realizare împrejmuire, racorduri la utilitățile publice, organizare șantier (modificare PUZ aprobat prin HCL 213/2010)”, str. I. Vacarescu nr: 1 – 5, CF 405633,



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

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 deținut de proprietar și terenul delimitat la nord parcele proprietate privată, la est parcele proprietate privată și blv. Iuliu Maniu, la vest str. I. Văcărescu, la sud blv. 16 Decembrie 1989, la sud-vest parcele proprietate privată (cad 423814, top 17009-17010), la vest parcele proprietate privată (top 17008/1, top 17006, cad 4057354, 402106, top 17001, top 16998/2, 16999/2/1).

Terenul reglementat în suprafață totală de 10.569 m<sup>2</sup>, situat în Timișoara, str. I. Văcărescu nr: 1 – 5, înscris în CF nr. 405633 nr. cad. 405633, delimitat la nord-est parcele proprietate privată (cad 405872 și top 17033/1), la nord-est parcele proprietate privată (top 17031, top 17030, top 17028-17029, top 17026-17027, cad 420502), la est str. I. Văcărescu, la sud-est blv. 16 Decembrie 1989, la sud-vest parcele proprietate privată (cad 423814, top 17009-17010), la vest parcele proprietate privată (top 17008/1, top 17006, cad 4057354, 402106, top 17001, top 16998/2, 16999/2/1), are ca proprietar pe SC LIDL ROMANIA SCS.

Prin Planul Urbanistic Zonal „Construire supermarket Lidl și amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe proprietate și fațade, amplasare stație de încărcare vehicule electrice, amenajări exterioare, amplasare totem și/sau unipol, realizare împrejmuire, racorduri la utilitățile publice, organizare șantier (modificare PUZ aprobat prin HCL 213/2010)”, str. I. Văcărescu nr: 1 – 5, CF 405633, Timișoara, se propune realizarea unui imobil cu funcțiunea dotări și servicii publice, supermarket LIDL, precum și realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, în regim de înălțime maxim P+1E+Er.

#### Indicii propuși prin documentație sunt următorii:

- **Zona de dotări și servicii publice:**
- - regim de înălțime maxim P+1E+Er;
- - POT<sub>max</sub> = 50%;
- - CUT<sub>max</sub> = 1;
- - H<sub>max</sub> cornisa=11,50m;
- - H<sub>max</sub> coama/atic= 15,50 m;
- - Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor, respectând retragerile impuse conform planșei nr. U02 „Reglementări urbanistice - zonificare”;
- Spații verzi: minim 30% din suprafața reglementată conform Deciziei etapei de încadrare nr. 17/09.02.2023 prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu. 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;
- În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitudine 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 servituți:** conform P.U.G. Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023;
- **Circulații și accese:** accesul auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2021-002294/11.11.2021 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.;
- **Echipare tehnico-edilitară:** Conform planșei 01-ED – „Plan reglementări hidroedilitare” și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețelele existente nr. 429/27.06.2022.



# Primăria Municipiului Timișoara

## INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

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.

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. UR2021-002377/11.03.2021.

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

Semnarea documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația, pentru veridicitatea și corectitudinea din punct de vedere tehnic a acesteia, în conformitate cu art. 38, alin. 1<sup>^</sup>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 „Construire supermarket Lidl și amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe proprietate și fațade, amplasare stație de încărcare vehicule electrice, amenajări exterioare, amplasare totem și/sau unipol, realizare împrejmuire, racorduri la utilitățile publice, organizare șantier (modificare PUZ aprobat prin HCL 213/2010)”, str. I. Vacarescu nr: 1 – 5, CF 405633, Timișoara, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

### PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planul Urbanistic Zonal „ Zonal „Construire supermarket Lidl și amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe proprietate și fațade, amplasare stație de încărcare vehicule electrice, amenajări exterioare, amplasare totem și/sau unipol, realizare împrejmuire, racorduri la utilitățile publice, organizare șantier (modificare PUZ aprobat prin HCL 213/2010)”, str. I. Vacarescu nr: 1 – 5, CF 405633, Timișoara, documentație elaborată de proiectant 3D ARCHIDRAW SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. CONSTANTIN CIOCAN – pentru categoria D și E, proiect nr. 03/2020, la cererea inițiatorului SC LIDL ROMANIA SCS.

### 2. Indicii propuși prin documentație sunt următorii:

- **Zona de dotari și servicii publice:**
- - regim de înălțime maxim P+1E+Er;
- - POT<sub>max</sub> = 50%;
- - CUT<sub>max</sub> = 1;
- - H<sub>max</sub> cornișă=11,50m;
- - H<sub>max</sub> coama/atic= 15,50 m;
- - Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor, respectând retragerile impuse conform planșei nr. U02 „Reglementări urbanistice - zonificare”;
- Spații verzi: minim 30% din suprafața reglementată conform Deciziei etapei de încadrare nr. 17/09.02.2023 prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu. Se vor respecta prevederile HCL 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020".



# Primăria Municipiului Timișoara

## INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

- 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.
- **Circulații și servituți:** conform P.U.G. Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023;
- **Circulații și accese:** accesul auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2021-002294/11.11.2021 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.;
- **Echipe tehnico-edilitară:** Conform planșei 01-ED – „Plan reglementări hidroedilitare” și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețelele existente nr. 429/27.06.2022.

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „Construire supermarket Lidl și amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe proprietate și fațade, amplasare stație de încărcare vehicule electrice, amenajări exterioare, amplasare totem și/sau unipol, realizare împrejmuire, racorduri la utilitățile publice, organizare șantier (modificare PUZ aprobat prin HCL 213/2010)”, str. I. Văcărescu nr: 1 – 5, CF 405633, Timișoara, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în suprafață totală de 10.569 m<sup>2</sup>, situat în Timișoara, str. I. Văcărescu nr: 1 – 5, înscris în CF nr. 405633 nr. cad. 405633, delimitat la nord-est parcele proprietate privată (cad 405872 și top 17033/1), la nord-est parcele proprietate privată (top 17031, top 17030, top 17028-17029, top 17026-17027, cad 420502), la est str. I. Văcărescu, la sud-est blv. 16 Decembrie 1989, la sud-vest parcele proprietate privată (cad 423814, top 17009-17010), la vest parcele proprietate privată (top 17008/1, top 17006, cad 4057354, 402106, top 17001, top 16998/2, 16999/2/1), are ca proprietar pe SC LIDL ROMANIA SCS.

4. 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. UR2021-002377/11.03.2021.

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 cheltuiala inițiatorului.

5. După aprobare prin hotărârea consiliului local a documentației PUZ și RLU aferent, hotărârea însoțită de documentație va fi transmisă către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea notării în cartea funciară a faptului că imobilul face obiectul respectivelor reglementări urbanistice, în conformitate cu art. 29, alin. 2<sup>a</sup>) 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 „Construire supermarket Lidl și amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe proprietate și fațade, amplasare stație de încărcare vehicule electrice, amenajări exterioare, amplasare totem și/sau unipol, realizare împrejmuire, racorduri la utilitățile publice, organizare șantier (modificare PUZ aprobat prin HCL 213/2010)”, str. I. Văcărescu nr: 1 – 5, CF 405633, Timișoara și a Regulamentului Local de Urbanism.



# Primăria Municipiului Timișoara

**INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF**

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, lasam la aprecierea Consiliului Local al municipiului Timișoara, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire supermarket Lidl și amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe proprietate și fațade, amplasare stație de încărcare vehicule electrice, amenajări exterioare, amplasare totem și/sau unipol, realizare împrejmuire, racorduri la utilitățile publice, organizare șantier (modificare PUZ aprobat prin HCL 213/2010)”, str. I. Vacarescu nr: 1 – 5, CF 405633, Timișoara, elaborat de proiectantul 3D ARCHIDRAW SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. CONSTANTIN CIOCAN – pentru categoria D și E, proiect nr. 03/2020, la cererea inițiatorului SC LIDL ROMANIA SCS, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.