



Nr. UR2022-005622 și UR2022-006267/05.12.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire magazin mobilă, spații de depozitare, anexe tehnice, totem publicitar, platforme betonate, parcaje, amenajare accese, amenajare spații verzi, împrejmuire teren, organizare de șantier și bransamente”, Calea Aradului nr. 56/A și 58, CF 438817, CF 438818, CF 438819, CF 405770, CF 438476, CF 403623, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotarare cu nr. UR2022-005622 și UR2022-006267/06.12.2022 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire magazin mobilă, spații de depozitare, anexe tehnice, totem publicitar, platforme betonate, parcaje, amenajare accese, amenajare spații verzi, împrejmuire teren, organizare de șantier și bransamente”, Calea Aradului nr. 56/A și 58, CF 438817, CF 438818, CF 438819, CF 405770, CF 438476, CF 403623, Timișoara prin care se propun soluții și reglementări în scopul mobilării unei parcele cu o construcție, magazin de mobilă, spații de depozitare și anexe tehnice, amenajarea unei parcări la suprafață, dar și la subsol, platforme betonate, accese și spații verzi, împrejmuire teren și bransamente la utilități necesare pentru funcționarea clădirii.

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. UR2022-005622/21.10.2022, completată cu UR2022-006267/28.11.2022, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire magazin mobilă, spații de depozitare, anexe tehnice, totem publicitar, platforme betonate, parcaje, amenajare accese, amenajare spații verzi, împrejmuire teren, organizare de șantier și bransamente”, Calea Aradului nr. 56/A și 58, Timișoara;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1415/19.05.2021, respectiv prevederile Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș 96/10.08.2022, prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu;

Ținând cont de **Avizului de Oportunitate nr. 26/03.11.2021** (emis în baza Certificatului de Urbanism nr. 1415/19.05.2021), și de **Avizul Arhitectului Șef nr. 40/07.10.2022**;

Documentația Planul Urbanistic Zonal „Construire magazin mobilă, spații de depozitare, anexe tehnice, totem publicitar, platforme betonate, parcaje, amenajare accese, amenajare spații verzi, împrejmuire teren, organizare de șantier și bransamente”, Calea Aradului nr. 56/A și 58, CF 438817, CF 438818, CF 438819, CF 405770, CF 438476, CF 403623, Timișoara, având ca inițiator pe MOEMAX PROPERTIES SRL, elaborat de proiectantul SC SUBCONTROL SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Daniel-Johannes Ș.G. BURILEANU-TELLMAN - arhitect



– DEF₆G₅, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 01.07.2022, 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 01.07.2022-25.07.2022 de informare și consultare a populației nu au fost transmise sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la aceasta investiție; la întâlnirea cu proiectantul SC SUBCONTROL SRL, programată să se organizeze în data de 11.07.2022, între orele 11.00 – 12.00, 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. UR2022-003438/05.08.2022, 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 „Construire magazin mobilă, spații de depozitare, anexe tehnice, totem publicitar, platforme betonate, parcaje, amenajare accese, amenajare spații verzi, împrejmuire teren, organizare de șantier și bransamente”, Calea Aradului nr. 56/A și 58, CF 438817, CF 438818, CF 438819, CF 405770, CF 438476, CF 403623, 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 Planul Urbanistic Zonal „Construire magazin mobilă, spații de depozitare, anexe tehnice, totem publicitar, platforme betonate, parcaje, amenajare accese, amenajare spații verzi, împrejmuire teren, organizare de șantier și bransamente”, Calea Aradului nr. 56/A și 58, Timișoara;

Planul Urbanistic Zonal „Construire magazin mobilă, spații de depozitare, anexe tehnice, totem publicitar, platforme betonate, parcaje, amenajare accese, amenajare spații verzi, împrejmuire teren, organizare de șantier și bransamente”, Calea Aradului nr. 56/A și 58, Timișoara, având ca inițiator pe SC MOEMAX PROPERTIES SRL, elaborat de proiectantul S.C. SUBCONTROL S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Daniel-Johannes Ș.G. BURILEANU-TELLMAN - arhitect – DEF₆G₅, proiect nr. 2611.07.7, la cererea inițiatorului SC MOEMAX PROPERTIES 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 studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de proprietar și teritoriul delimitat la nord-vest de str. Ștefan Procopiu, la vest de Calea Aradului, și la sud-est și nord-est de str. Marginii.;



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

Suprafața reglementată în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal: terenul intravilan situat în partea de nord a Municipiului Timișoara, identificat prin: CF nr. 438817, CF nr. 438818, CF nr. 438819, CF nr. 405770, CF nr. 438476, CF nr. 403623, cu acces din Calea Aradului prin intermediul servituților de trecere înscrise în CF nr. 429305 și CF nr. 438475, mărginit la vest de Universitatea de Științe Agricole și Medicină Veterinară a Banatului, la sud de Grup Școlar, la nord-est de calcanul comun cu Centrul Comercial Auchan iar la nord-vest de benzinăria Gazprom și parcurile aferente centrului comercial și face parte din categoria „Zonă de instituții publice, servicii de interes general și comerț” conform PUZ aprobat prin HCL nr. 358/2005 „Modificare Plan Urbanistic Zonal Calea Aradului - Zona Sere II”.

Terenul reglementat situat în Timișoara, Calea Aradului nr.56/A și 58, în suprafață totală de 24.428 m², înscris în CF nr. 438817, CF nr. 438818, CF nr. 438819, CF nr. 405770, CF nr. 438476, CF nr. 403623, are ca proprietar pe SC MOEMAX PROPERTIES SRL, conform CF anexate.

Terenul reglementat este liber de construcții.

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: zonă de activități economice de tip comercial „en detail” – desfășurate în unități de mari dimensiuni – big box, mall, showroom, conform planșei U.04 - „Reglementări urbanistice”;

Prin Planul Urbanistic Zonal „Construire magazin mobilă, spații de depozitare, anexe tehnice, totem publicitar, platforme betonate, parcaje, amenajare accese, amenajare spații verzi, împrejmuire teren, organizare de șantier și bransamente”, Calea Aradului nr. 56/A și 58, Timișoara, se propun soluții și reglementări în scopul mobilării unei parcele cu o construcție, magazin de mobilă, spații de depozitare și anexe tehnice, amenajarea unei parcuri la suprafață, dar și la subsol, platforme betonate, accese și spații verzi, împrejmuire teren și bransamente la utilități necesare pentru funcționarea clădirii;

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 40/07.10.2022, sunt următorii:

- POT max = 60%;
- CUT max = 1,5;
- regim de înălțime maxim 2S+P+4E;
- Hmaxatic/cornișă = 20 m;
- Hmaxcoamă = 25 m;
- Spații verzi minim 20.00%; pentru parcurile la sol, la fiecare 6 locuri de parcare se va planta 1 arbore pe propria parcelă.

- se vor asigura platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor de deșeurii municipale (acestea vor fi amenajate la o distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, va 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 igienă și de sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare;



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

- se va asigura o zonă verde de minim 10% (2.443 mp) din suprafața totală a parcelei, amenajată și întreținută, conform Deciziei de încadrare nr. 96/10.08.2022 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

Se va respecta limita maximă de implementare a clădirii prevăzută în planșa nr. U.04 - „Reglementări urbanistice”, astfel:

- retragere față de Calea Aradului: 25.00 m;
- retragere laterală față de platforma existentă „Auchan”/Benzinărie: 23.50 m;
- retragere posterioară față de Centrul Comercial „Auchan”: 0.00 m (alipire la calcan)
- retragere laterală față de Grup Școlar: 10.00 m;
- retragere laterală față de str. Maginii: 33.00 m;

- 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 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: accesele auto și pietonale se vor realiza din strada Marginii (acces de aprovizionare) și acces pentru clienți din platforma existentă „Auchan” (cu acces din Calea Aradului prin intermediul servituților de trecere înscrise în CF nr. 429305 și CF nr. 438475), în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-001005/12.05.2022 (au fost prevăzute amenajarea în incintă a 361 de locuri de parcare, dintre care 253 de parcaje la subsol); necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U;

- 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. 703/09.09.2021.

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 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.

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[^]) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentatiei PUZ si RLU aferent, aceasta va fi transmisa 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 magazin mobilă, spații de depozitare, anexe tehnice, totem publicitar, platforme betonate, parcaje, amenajare accese, amenajare spații verzi, împrejmuire teren, organizare de șantier și bransamente**”, Calea Aradului nr. 56/A și 58, CF 438817, CF 438818, CF 438819, CF 405770, CF 438476, CF 403623, Timișoara, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Avizarea si aprobarea Planul Urbanistic Zonal „**Construire magazin mobilă, spații de depozitare, anexe tehnice, totem publicitar, platforme betonate, parcaje, amenajare accese, amenajare spații verzi, împrejmuire teren, organizare de șantier și bransamente**”, Calea Aradului nr. 56/A și 58, CF 438817, CF 438818, CF 438819, CF 405770, CF 438476, CF 403623, Timișoara, având ca inițiator pe SC MOEMAX PROPERTIES SRL, elaborat de proiectantul S.C. SUBCONTROL S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Daniel-Johannes Ș.G. BURILEANU-TELLMAN - arhitect – DEF6G5, proiect nr. 2611.07.7, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire in conformitate cu **Avizul Arhitectului Șef cu nr. 40/07.10.2022:**

Categoria funcțională propusă pe terenul inițiatorului: zonă de activități economice de tip comercial „en detail” – desfășurate în unități de mari dimensiuni – big box, mall, showroom, conform planșei U.04 - „Reglementări urbanistice”;

Prin Planul Urbanistic Zonal „**Construire magazin mobilă, spații de depozitare, anexe tehnice, totem publicitar, platforme betonate, parcaje, amenajare accese, amenajare spații**



verzi, împrejmuire teren, organizare de șantier și bransamente”, Calea Aradului nr. 56/A și 58, CF 438817, CF 438818, CF 438819, CF 405770, CF 438476, CF 403623, Timișoara, se propun soluții și reglementări în scopul mobilării unei parcele cu o construcție, magazin de mobilă, spații de depozitare și anexe tehnice, amenajarea unei parcări la suprafață, dar și la subsol, platforme betonate, accese și spații verzi, împrejmuire teren și bransamente la utilități necesare pentru funcționarea clădirii;

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 40/07.10.2022, sunt următorii:

- POT max = 60%;
- CUT max = 1,5;
- regim de înălțime maxim 2S+P+4E;
- Hmaxatic/cornișă = 20 m;
- Hmaxcoamă = 25 m;
- Spații verzi minim 20.00%; pentru parcările la sol, la fiecare 6 locuri de parcare se va planta 1 arbore pe propria parcelă.

- se vor asigura platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor municipale (acestea vor fi amenajate la o distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, va 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;

- se va asigura o zonă verde de minim 10% (2.443 mp) din suprafața totală a parcelei, amenajată și întreținută, conform Deciziei de încadrare nr. 96/10.08.2022 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

Se va respecta limita maximă de implementare a clădirii prevăzută în planșa nr. U.04 - „Reglementări urbanistice”, astfel:

- retragere față de Calea Aradului: 25.00 m;
- retragere laterală față de platforma existentă „Auchan”/Benzinărie: 23.50 m;
- retragere posterioară față de Centrul Comercial „Auchan”: 0.00 m (alipire la calcan)
- retragere laterală față de Grup Școlar: 10.00 m;
- retragere laterală față de str. Maginii: 33.00 m;

- 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 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:** accesele auto și pietonale se vor realiza din strada Marginii (acces de aprovizionare) și acces pentru clienți din platforma existentă „Auchan” (cu acces din Calea Aradului prin intermediul servituților de trecere înscrise în CF nr. 429305 și CF nr. 438475), în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-001005/12.05.2022 (au fost prevăzute amenajarea în incintă a 361 de locuri de parcare, dintre care 253 de parcaje la subsol); necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U;

- **Servituți:** se vor respecta servituțiile 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. 703/09.09.2021.

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „Construire magazin mobilă, spații de depozitare, anexe tehnice, totem publicitar, platforme betonate, parcaje, amenajare accese, amenajare spații verzi, împrejmuire teren, organizare de șantier și bransamente”, Calea Aradului nr. 56/A și 58, CF 438817, CF 438818, CF 438819, CF 405770, CF 438476, CF 403623, Timișoara va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat situat în Timișoara, Calea Aradului nr.56/A și 58, în suprafață totală de 24.428 m², înscris în CF nr. 438817, CF nr. 438818, CF nr. 438819, CF nr. 405770, CF nr. 438476, CF nr. 403623, are ca proprietar pe SC MOEMAX PROPERTIES SRL, conform CF anexate.

Terenul reglementat este liber de construcții.

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 și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat;

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 „Construire magazin mobilă, spații



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

de depozitare, anexe tehnice, totem publicitar, platforme betonate, parcaje, amenajare accese, amenajare spații verzi, împrejmuire teren, organizare de șantier și bransamente”, Calea Aradului nr. 56/A și 58, CF 438817, CF 438818, CF 438819, CF 405770, CF 438476, CF 403623, Timișoara, și a Regulamentului Local de Urbanism.

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 magazin mobilă, spații de depozitare, anexe tehnice, totem publicitar, platforme betonate, parcaje, amenajare accese, amenajare spații verzi, împrejmuire teren, organizare de șantier și bransamente**”, Calea Aradului nr. 56/A și 58, CF 438817, CF 438818, CF 438819, CF 405770, CF 438476, CF 403623, Timișoara, având ca inițiator pe SC MOEMAX PROPERTIES SRL, elaborat de proiectantul S.C. SUBCONTROL S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Daniel-Johannes Ș.G. BURILEANU-TELLMAN - arhitect – DEF6G5, proiect nr. 2611.07.7, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT ȘEF,
Gabriel ALMĂJAN

CONSILIER,
Bettina BASARABĂ-VARGA

Red – B.B.V.