



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Intocmit Arhitect șef INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF	Intocmit Șef serviciu Serviciul Planificare Urbana	

Proiect HCL: PHCL2025-000425

## RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal – „STAȚIE CARBURANȚI; AMPLASARE TOTEM ȘI REALIZARE ACCESURI”, str. Liviu Rebreanu, nr. 167,169, CF nr. 449315, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre TMI2025-027809/30.06.2025, al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind „ELABORARE PUZ STAȚIE CARBURANȚI; AMPLASARE TOTEM ȘI REALIZARE ACCESURI”, amplasat pe str. Liviu Rebreanu, nr. 167,169, CF 449315, Timișoara, aflat în proprietatea S.C. ESO PETROL SRL, elaborat de proiectantul S.C. SIGN A S.R.L., având ca specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. DANIEL STAMOREAN, proiect nr. SGN 378/2024, prin care se propune o stație carburanți, amplasare totem și realizare accesuri, după obținerea Certificatului de Urbanism nr. 34/01.02.2024.

### 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. MTM2025-027378/24.06.2025 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „STAȚIE CARBURANȚI; AMPLASARE TOTEM ȘI REALIZARE ACCESURI”, amplasat pe str. Liviu Rebreanu, nr. 167,169, CF 449315, Timișoara;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 9/27.06.2024, de Punctul de vedere cu nr. TMI2025-017857/28.04.2025 la Avizul de oportunitate, Avizul Arhitectului Șef nr. 30/02.06.2025;

Având în vedere prevederile Certificatul de Urbanism nr. 34/01.02.2024, prevederile Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 8/06.02.2025, prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și respectiv prevederile Planului de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara aprobat prin HCL 236/2024;

*Documentația Plan Urbanistic Zonal „STAȚIE CARBURANȚI; AMPLASARE TOTEM ȘI REALIZARE ACCESURI”, str. Liviu Rebreanu, nr. 167, 169, CF 449315, Timișoara, având ca inițiator pe S.C. ESO PETROL S.R.L., elaborat de proiectantul S.C. SIGN A S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: DANIEL STAMOREAN, proiect nr. SGN 378/2024, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 21.01.2025 cu ocazia demarării Etapei 2 – etapa elaborării*



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

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 21.01.2025-20.02.2025.

La întâlnirea cu proiectantul S.C. SIGN A S.R.L., programată a se organiza în data de 11.02.2025, timp de o oră, de la 13:00, prin platforma online Zoom, nu a participat nici o persoană interesată.

Au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului, cu privire la documentația PUZ „STAȚIE CARBURANȚI; AMPLASARE TOTEM ȘI REALIZARE ACCESURI”, Timișoara, str, Liviu Rebreanu, nr. 167,169, CF 449315, inițiator: S.C. ESO PETROL SRL, proiectant: S.C. SIGN A S.R.L. Acestea au fost transmise proiectantului spre elaborarea unui răspuns. Proiectantul a deșus la sediul Primăriei Municipiului Timișoara răspunsul la sugestiile și obiecțiile din partea publicului, înregistrat cu nr. MTM2025-008846/24.02.2025.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. TMI2025-008993/06.03.2024 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 „STAȚIE CARBURANȚI; AMPLASARE TOTEM ȘI REALIZARE ACCESURI”, Timișoara, str, Liviu Rebreanu, nr. 167,169, CF 449315, 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 „STAȚIE CARBURANȚI; AMPLASARE TOTEM ȘI REALIZARE ACCESURI”, Timișoara, str, Liviu Rebreanu, nr. 167,169, CF 449315, Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal „STAȚIE CARBURANȚI; AMPLASARE TOTEM ȘI REALIZARE ACCESURI”, Timișoara, str, Liviu Rebreanu, nr. 167,169, CF 449315, Timișoara, a fost elaborat de proiectantul S.C. SIGN A S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: DANIEL STAMOREAN, proiect nr. SGN 378/2024, la cererea inițiatorului S.C. ESO PETROL S.R.L.

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 delimitat de proprietati private la est, de str. Cerna la nord, de str. Costica Radulescu la vest, de Bv. Liviu Rebreanu (I. Bulbuca) la sud.

Suprafața reglementată: terenul deținut de beneficiarii PUZ se află în zona de sud-est a municipiului Timișoara, delimitat la sud Bulevardul Liviu Rebreanu, la vest Centrul Creștin Aletheia, la nord și est de teren proprietate privată - zonă mixtă-comerț, birouri și locuințe S+P+15E.

**Categoria funcțională existentă:** Conform PUG aprobat prin HCL 457/2023: UM3 // Zonă de urbanizare – Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic.

**Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului:** se propune realizarea unei stații de carburanți cu amplasare totem, amplasare rezervoare subterane, amplasare guri descarcare și realizare accesuri. De asemenea se prevede realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 30/02.06.2025 sunt următorii:

Funcțiunea propusă pe terenul beneficiarului: stație carburanți, totem, accesuri

- Regim maxim de înălțime = Parter



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

- H maxim stație = 5,50 m
- H maxim copertină = 7,50 m
- H maxim totem = 12,50 m
- P.O.T. max = 55%
- C.U.T. max = 0,55
- Retrageri minime față de limite – în conformitate cu planșa U.03 - „Reglementări urbanistice - zonificare”;
- Spații verzi amenajate: min. 20%, din suprafața reglementată conform Anexa 13 - “Spații verzi” din PUG aprobat prin HCL 457/2023 și conform Deciziei de încadrare nr. 8/06.02.2025, prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu; Se vor respecta prevederile Planul de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara aprobat prin HCL 236/2024.

Se vor respecta prevederile 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;

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: în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2024-027561/11.09.2024. Necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Anexa 2 din PUG aprobat prin HCL 457/2023.

Servituți: conform P.U.G. Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023.

Echipe tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, conform planșei nr. U04 -, „Reglementări – echipare edilitară”, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 561/26.11.2024. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se vor realiza conform Planul de acțiune nr. UR2024-002469/09.09.2024 asumat.

La eliberarea Autorizațiilor 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.

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.).

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 nr. U.05 – „Proprietatea asupra terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune nr. UR2024-002469/09.09.2024 asumat.

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 „STAȚIE CARBURANȚI; AMPLASARE TOTEM ȘI REALIZARE ACCESURI”, Timișoara, str. Liviu Rebreanu, nr. 167,169, CF nr. 449315, Timișoara, va avea valabilitate de 10 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

## PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planul Urbanistic Zonal „STAȚIE CARBURANȚI; AMPLASARE TOTEM ȘI REALIZARE ACCESURI”, str. Liviu Rebreanu, nr. 167,169, CF nr. 449315, Timișoara, având ca inițiator pe S.C. ESO PETROL S.R.L., elaborat de proiectantul S.C. SIGN A S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: DANIEL STAMOREAN, proiect nr. SGN 378/2024, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 30/02.06.2025:

**Funcțiunea propusă** pe terenul beneficiarului: stație carburanți, totem, accesuri

- Regim maxim de înălțime = Parter
- H maxim stație = 5,50 m
- H maxim copertină = 7,50 m
- H maxim totem = 12,50 m
- P.O.T. max = 55%
- C.U.T. max = 0,55
- Retrageri minime față de limite – în conformitate cu planșa U.03 - „Reglementări urbanistice - zonificare”;
- Spații verzi amenajate: min. 20%, din suprafața reglementată conform Anexa 13 - “Spații verzi” din PUG aprobat prin HCL 457/2023 și conform Deciziei de încadrare nr. 8/06.02.2025, prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu; Se vor respecta prevederile Planul de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara aprobat prin HCL 236/2024.

Se vor respecta prevederile 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;

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: în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2024-027561/11.09.2024. Necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Anexa 2 din PUG aprobat prin HCL 457/2023.

Servituți: conform P.U.G. Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023.

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, conform planșei nr. U04 - „Reglementări – echipare edilitară”, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 561/26.11.2024. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se vor realiza conform planului de acțiune nr. UR2024-002469/09.09.2024 asumat.

3. Planul Urbanistic Zonal „STAȚIE CARBURANȚI; AMPLASARE TOTEM ȘI REALIZARE ACCESURI”, str. Liviu Rebreanu, nr. 167,169, CF nr. 449315, Timișoara va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat, situat în Timișoara, înscris în CF 449315, Timișoara, în suprafață totală de 1551 mp, are ca proprietar pe S.C. ESO PETROL S.R.L.

4. 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 nr. U.05 – „Proprietatea asupra terenurilor și asigurarea tuturor



# Primăria Municipiului Timișoara

**INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF**

Serviciul Planificare Urbana

utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune nr. UR2024-002469/09.09.2024 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<sup>^</sup>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 „STAȚIE CARBURANȚI; AMPLASARE TOTEM ȘI REALIZARE ACCESURI”, str. Liviu Rebreanu, nr. 167,169, CF nr. 449315, Timișoara și a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal „STAȚIE CARBURANȚI; AMPLASARE TOTEM ȘI REALIZARE ACCESURI”, str. Liviu Rebreanu, nr. 167,169, CF nr. 449315, Timișoara având ca inițiator pe S.C. ESO PETROL S.R.L., a fost elaborat de proiectantul S.C. SIGN A S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: DANIEL STAMOREAN, proiect nr. SGN 378/2024, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării în plenul consiliului local.