



# 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: PHCL2024-000680

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Reconfigurare spații de birouri și administrative existente în spații de birouri și activități administrative, financiar – bancare, comerciale (terțiare), autogară și parcaje", Bulevardul Eroilor de la Tisa nr.30-40, CF 446756, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. TMI2024-037192/22.11.2024 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de Hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „RECONFIGURARE SPAȚII DE BIROURI ȘI ADMINISTRATIVE EXISTENTE ÎN SPAȚII DE BIROURI ȘI ACTIVITĂȚI ADMINISTRATIVE, FINANCIAR – BANCARE, COMERCIALE (TERȚIARE), AUTOGARĂ ȘI PARCAJE”**, Timișoara, Bulevardul Eroilor de la Tisa 30-40, identificat prin CF nr. 446756 prin care se propune reglementarea și explicarea prevederilor referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată în vederea reconfigurării spațiilor de birouri și administrative existente în spații de birouri și activități administrative, financiare-bancare, comerciale (terțiare), autogară și parcaje, pe o suprafață totală de **4920 m<sup>2</sup>**.

#### **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 **UR2024-003029/01.11.2024**, privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „RECONFIGURARE SPAȚII DE BIROURI ȘI ADMINISTRATIVE EXISTENTE ÎN SPAȚII DE BIROURI ȘI ACTIVITĂȚI ADMINISTRATIVE, FINANCIAR – BANCARE, COMERCIALE (TERȚIARE), AUTOGARĂ ȘI PARCAJE”**, Timișoara, Bulevardul Eroilor de la Tisa nr.30-40, identificat prin CF nr. 446756.

Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 17/19.03.2020** și **Avizul Arhitectului Sef nr. 46/21.10.2024**;

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 3550/08.12.2021 – prelungit până în data de 07.12.2024**, **Certificatul de Urbanism nr.119/27.01.2020** și **Certificatul de Urbanism nr.4093/10.10.2018**, cu menținerea valabilității conform prevederilor art. 4 alin (5) din Legea nr. 55/15.05.2020, precum și **Decizia de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 121 din 09.06.2023** prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu.

*Documentația Planului Urbanistic Zonal „RECONFIGURARE SPAȚII DE BIROURI ȘI ADMINISTRATIVE EXISTENTE ÎN SPAȚII DE BIROURI ȘI ACTIVITĂȚI ADMINISTRATIVE, FINANCIAR – BANCARE, COMERCIALE (TERȚIARE), AUTOGARĂ ȘI PARCAJE”, Timișoara, Bulevardul Eroilor de la Tisa 30-40, identificat prin CF nr. 446756, inițiator SC REAL REISE TRANSPORT SRL, proiectant SC BROLIE SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. arh. Constantin Ciocan, proiect nr. 94/2018, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu data de 16.08.2021, cu ocazia demarării Etapei 2 –*



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

*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 16.08.2021 - 09.09.2021 de informare și consultare a populației. Nu s-au înregistrat în scris observații / sesizări cu privire la aceasta documentație la Serviciul Relaționare Directă cu Cetățenii. Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului nr. UR2021-004287/30.09.2021 și s-a putut începe circuitul legal de avizare;*

*Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 218/04.06.2020, privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 140/ 19.04.2011 prin care a fost aprobat „Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului”, cu modificările și completările ulterioare”, documentația Plan Urbanistic Zonal „RECONFIGURARE SPAȚII DE BIROURI ȘI ADMINISTRATIVE EXISTENTE ÎN SPAȚII DE BIROURI ȘI ACTIVITĂȚI ADMINISTRATIVE, FINANCIAR – BANCARE, COMERCIALE (TERȚIARE), AUTOGARĂ ȘI PARCAJE”, Timișoara, Bulevardul Eroilor de la Tisa 30-40, identificat prin CF nr. 446756, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent, 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 **Planului Urbanistic Zonal „RECONFIGURARE SPAȚII DE BIROURI ȘI ADMINISTRATIVE EXISTENTE ÎN SPAȚII DE BIROURI ȘI ACTIVITĂȚI ADMINISTRATIVE, FINANCIAR – BANCARE, COMERCIALE (TERȚIARE), AUTOGARĂ ȘI PARCAJE”**, Timișoara, Bulevardul Eroilor de la Tisa 30-40, identificat prin CF nr. 446756.

Planului Urbanistic Zonal „RECONFIGURARE SPAȚII DE BIROURI ȘI ADMINISTRATIVE EXISTENTE ÎN SPAȚII DE BIROURI ȘI ACTIVITĂȚI ADMINISTRATIVE, FINANCIAR – BANCARE, COMERCIALE (TERȚIARE), AUTOGARĂ ȘI PARCAJE”, Timișoara, Bulevardul Eroilor de la Tisa 30-40, identificat prin CF nr. 446756, este elaborat de proiectant **SC BROLIE SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. arh. Ciocan Constantin**, proiect nr. **94/2018**, la cererea inițiatorului **SC REAL REISE TRANSPORT SRL**.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „RECONFIGURARE SPAȚII DE BIROURI ȘI ADMINISTRATIVE EXISTENTE ÎN SPAȚII DE BIROURI ȘI ACTIVITĂȚI ADMINISTRATIVE, FINANCIAR – BANCARE, COMERCIALE (TERȚIARE), AUTOGARĂ ȘI PARCAJE”, Timișoara, Bulevardul Eroilor de la Tisa 30-40, identificat prin CF nr. 446756, 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 beneficiar și terenul delimitat astfel: la vest și sud: fosta platforma industrială Guban, la est: magazinul LIDL, care a fost realizat pe o parte din fosta platforma industrială, la nord: Bd. Eroilor de la Tisa.

**Terenul reglementat:** se reglementează terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, bd. Eroilor de la Tisa, nr. 30-40, identificate prin CF 446756, Timișoara, în suprafață totală de 4920mp, și conform planșei nr. U02 - „Plan de situație existent”, anexă la documentație.

**Categoria funcțională existentă:** Conform prevederilor PUG aprobat prin HCL 157/2002, prelungit cu HCL 619/2018: UTR 37 - Zona unitati industriale. Conform prevederilor PUG aprobat prin HCL 457/2023 – terenul este încadrat în RiM - zonă industrială restructurabilă.

**Categoria funcțională propusă** pe terenul beneficiarului: IS - Zonă cu funcțiune mixtă de instituții, servicii și utilități publice, conform planșei U03 - „Reglementări urbanistice - zonificare”;

Prin Planul Urbanistic Zonal „RECONFIGURARE SPAȚII DE BIROURI ȘI ADMINISTRATIVE EXISTENTE ÎN SPAȚII DE BIROURI ȘI ACTIVITĂȚI ADMINISTRATIVE, FINANCIAR – BANCARE, COMERCIALE (TERȚIARE), AUTOGARĂ ȘI PARCAJE”, Timișoara, Bulevardul Eroilor de la Tisa 30-40, identificat prin CF nr. 446756, se propune reglementarea și explicitarea prevederilor referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată în vederea reconfigurării spațiilor de birouri și administrative existente în spații de birouri și activități administrative, financiar-bancare, comerciale (terțiare), autogară și parcaje pe o **suprafață de 4920mp**.



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu **Avizului Arhitectului Șef cu nr. 46/ 21.10.2024** sunt următorii:

- **Categoria funcțională propusă: IS – Zonă cu funcțiune mixtă de instituții, servicii și utilități publice;**
- **Regim maxim de înălțime** = S(D)+P+4E+Er;
- **H<sub>max</sub> cornișă** = 19.50 m;
- **P.O.T.<sub>max</sub>** = 50%;
- **C.U.T.<sub>max</sub>** = 2,5;
- **Retrageri minime față de limite** – în conformitate cu planșa U03 – "Reglementări urbanistice – Zonificare"
- **Spațiu verde** = minim 20%, vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă), din suprafața reglementată conform Deciziei etapei de încadrare nr.121/09.06.2023 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 "Strategia 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;
- **Circulații și servituți:** conform PUG Timișoara aprobat prin HCL 457/2023;
- **Circulații și accese:** accesul auto și pietonal se va realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2024-005388/18.05.2023 și planșa anexă la aviz; ; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din și Anexa 5 din HG nr. 525/1996, 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.152/16.03.2023. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor și beneficiar.

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. U05 – „Circulația juridică a terenului” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune cu nr. **UR2020-008907/30.07.2020** 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.

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 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 „**RECONFIGURARE SPAȚII DE BIROURI ȘI ADMINISTRATIVE EXISTENTE ÎN SPAȚII DE BIROURI ȘI ACTIVITĂȚI ADMINISTRATIVE, FINANCIAR – BANCARE,**



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

**COMERCIALE (TERȚIARE), AUTOGARĂ ȘI PARCAJE**", Timișoara, Bulevardul Eroilor de la Tisa 30-40, identificat prin CF nr. 446756, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

## PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planul Urbanistic Zonal „**RECONFIGURARE SPAȚII DE BIROURI ȘI ADMINISTRATIVE EXISTENTE ÎN SPAȚII DE BIROURI ȘI ACTIVITĂȚI ADMINISTRATIVE, FINANCIAR – BANCARE, COMERCIALE (TERȚIARE), AUTOGARĂ ȘI PARCAJE**”, Timișoara, Bulevardul Eroilor de la Tisa 30-40, identificat prin CF nr. 446756, elaborat de proiectant **SC BROLIE SRL**, proiect număr 94/2018, **specialist cu drept de semnătură R.U.R. arh. CIOCAN CONSTANTIN**, la cererea inițiatorilor **SC REAL REISE TRANSPORT SRL**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire și în conformitate cu **Avizului Arhitectului Șef cu nr. 46/21.10.2024**:

- **Categoria funcțională propusă: IS – Zonă cu funcțiune mixtă de instituții, servicii și utilități publice;**
- **Regim maxim de înălțime** =  $S(D)+P+4E+Er$ ;
- **Hmax** cornișă = 19.50 m;
- **P.O.T.**<sub>max</sub> = 50%;
- **C.U.T.**<sub>max</sub> = 2,5;
- **Retrageri minime față de limite** – în conformitate cu planșa U03 – "Reglementări urbanistice – Zonificare"
- **Spațiu verde** = minim 20%, vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă), din suprafața reglementată conform Deciziei etapei de încadrare nr.121/09.06.2023 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 "Strategia 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;
- **Circulații și servituți:** conform PUG Timișoara aprobat prin HCL 457/2023;
- **Circulații și accese:** accesul auto și pietonal se va realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2024-005388/18.05.2023 și planșa anexă la aviz; ; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din și Anexa 5 din HG nr. 525/1996, în concordanță cu funcțiunea propusă.
- **Echipe tehnico - edilitară:** Pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acestora, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr.152/16.03.2023. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor și beneficiar.

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;

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „**RECONFIGURARE SPAȚII DE BIROURI ȘI ADMINISTRATIVE EXISTENTE ÎN SPAȚII DE BIROURI ȘI ACTIVITĂȚI ADMINISTRATIVE, FINANCIAR – BANCARE, COMERCIALE (TERȚIARE), AUTOGARĂ ȘI PARCAJE**”, Timișoara, Bulevardul Eroilor de la Tisa 30-40, identificat prin CF nr. 446756, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în cadrul documentației PUZ „**RECONFIGURARE SPAȚII DE BIROURI ȘI ADMINISTRATIVE EXISTENTE ÎN SPAȚII DE BIROURI ȘI ACTIVITĂȚI ADMINISTRATIVE, FINANCIAR – BANCARE, COMERCIALE (TERȚIARE), AUTOGARĂ ȘI PARCAJE**”, Timișoara, Bulevardul Eroilor de la Tisa 30-40, identificat prin CF nr. 446756, în suprafață totală de 4920 m<sup>2</sup>, proprietar fiind SC Real Reise Transport



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

SRL, este situat în intravilanul Municipiului Timișoara, delimitat la nord de Bulevardul Eroilor, la vest și sud de platforma industrială Guban și la est de magazinul LIDL, care a fost realizat pe o parte din fosta platformă industrială.

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. U05 – „Circulația juridică a terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune cu nr. **UR2020-008907/30.07.2020** asumat.

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>^</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 „RECONFIGURARE SPAȚII DE BIROURI ȘI ADMINISTRATIVE EXISTENTE ÎN SPAȚII DE BIROURI ȘI ACTIVITĂȚI ADMINISTRATIVE, FINANCIAR – BANCARE, COMERCIALE (TERȚIARE), AUTOGARĂ ȘI PARCAJE”, Timișoara, Bulevardul Eroilor de la Tisa 30-40, identificat prin CF nr. 446756 și a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind Planul Urbanistic „**RECONFIGURARE SPAȚII DE BIROURI ȘI ADMINISTRATIVE EXISTENTE ÎN SPAȚII DE BIROURI ȘI ACTIVITĂȚI ADMINISTRATIVE, FINANCIAR – BANCARE, COMERCIALE (TERȚIARE), AUTOGARĂ ȘI PARCAJE**”, Timișoara, Bulevardul Eroilor de la Tisa 30-40, identificat prin CF nr. 446756, elaborat de proiectant **SC BROLIE SRL**, proiect număr 94/2018, **specialist cu drept de semnătură R.U.R. arh. Constantin Ciocan**, la cererea inițiatorilor **SC Real Reise Transport SRL**, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării în plenul consiliului local.