



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

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

Proiect HCL: PHCL2024-000359

RAPORT DE SPECIALITATE

aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Extindere zonă urbanizată prin PUZ aprobat prin HCL 535/2019 cu circulație auto și spații verzi” generat de imobilul identificat cu CF nr. 444384 Timișoara, cad. vechi A1228/1/1/a

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Extindere zonă urbanizată prin PUZ aprobat prin HCL 535/2019 cu circulație auto și spații verzi**” generat de imobilul identificat cu CF nr. 444384 Timișoara, cad. vechi A1228/1/1/a, se propune zonă pentru echipare tehnico-edilitară.

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 domnului BUGA VIOREL pentru SEDAKO IMOBILIARE SRL, înregistrată cu nr. MTM2024-019472/ 29.04.2024, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Extindere zonă urbanizată prin PUZ aprobat prin HCL 535/2019 cu circulație auto și spații verzi**” generat de imobilul identificat cu CF nr. 444384 Timișoara, cad. vechi A1228/1/1/a;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 4225 din 03.12.2020 prelungit până la 06.06.2023 și Certificatului de Urbanism nr. 977 din 04.05.2023, Decizia de încadrare nr. 10/09.02.2022 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, Avizul Consiliului Județean nr. 09/21.02.2024;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 11/27.05.2021, respectiv Avizul Arhitectului Șef nr. 23/19.04.2024;

Documentația Plan Urbanistic Zonal „Extindere zonă urbanizată prin PUZ aprobat prin HCL 535/2019 cu circulație auto și spații verzi” generat de imobilul identificat cu CF nr. 444384 Timișoara, cad. vechi A1228/1/1/a, documentație elaborată de proiectantul SC RD SIGN SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh.-urb. Răzvan Gabriel M. Negrișanu – pentru categoria DZOE, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 01.03.2022,



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

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 01.03.2022-25.03.2022, de informare și consultare a populației nu s-au formulat sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție; la intalnirea cu proiectantul SC RD SIGN SRL, programată a se organiza în data de **15.03.2022**, între orele 13.00 – 14.00, 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. UR2022-000901/07.04.2022, 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 „Extindere zonă urbanizată prin PUZ aprobat prin HCL 535/2019 cu circulație auto și spații verzi” generat de imobilul identificat cu CF nr. 444384 Timișoara, cad. vechi A1228/1/1/a, 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 analiza documentației Plan Urbanistic Zonal „**Extindere zonă urbanizată prin PUZ aprobat prin HCL 535/2019 cu circulație auto și spații verzi**” generat de imobilul identificat cu CF nr. 444384 Timișoara, cad. vechi A1228/1/1/a.

Planul Urbanistic Zonal „**Extindere zonă urbanizată prin PUZ aprobat prin HCL 535/2019 cu circulație auto și spații verzi**” generat de imobilul identificat cu CF nr. 444384 Timișoara, cad. vechi A1228/1/1/a, este elaborat de proiectant SC RD SIGN SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh.- urb. Răzvan Gabriel M. Negrișanu – pentru categoria DZOE, proiect nr. 306/SMW/21, la cererea inițiatorului SC SEDAKO IMOBILIARE SRL.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „**Extindere zonă urbanizată prin PUZ aprobat prin HCL 535/2019 cu circulație auto și spații verzi**” generat de imobilul identificat cu CF nr. 444384 Timișoara, cad. vechi A1228/1/1/a, 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 extravilan situat în partea de sud-vest a Municipiului Timișoara, identificat prin CF nr. 444384, nr. cad. 444384, delimitat la nord-vest de Hcn 1228/3, la sud-vest de parcela cu nr. cad. 449468, la sud-est de DE 1227/1/1, la Nord-est: Hcn 1228/2. Suprafața totală a terenului este de 12.800 m².

Terenul reglementat **în suprafață totală de 12.800 m²** este situat în extravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud-vest a Municipiului Timișoara, zona Calea Șagului, identificat prin. CF nr. 444384, cad. vechi A1228/1/1/a, este în proprietatea SEDAKO IMOBILIARE SRL.

Pentru terenul reglementat înscris în CF nr. 444384, s-a notat antecontract de vânzare - cumpărare și promisiune de vânzare – cumpărare, respectiv drept de suprafață, cu titlu gratuit, asupra terenului extravilan în suprafață de 12.800 mp, până la data de 25.01.2025 (conform Act Adițional nr. 4) în favoarea SOCIETATEA SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL, pentru care proprietarul terenului SEDAKO IMOBILIARE SRL, a obținut Acordul din partea SOCIETATEA SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL în data de 13.06.2024.

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 – teren situat în extravilan, zonă cu caracter nedefinit; teren afectat de zona de protecție canal; teren afectat de



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

propunerea privind căi de circulație de perspectivă cu un profil stradal de 13,5m, conform PUZ "Zonă depozitare, logistică, producție nepoluantă", zona Calea Șagului, Timișoara, aprobat prin HCL nr. 535/2019.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, aprobat prin HCL 457/2023, teren agricol aflat în extravilan

Prin Plan Urbanistic Zonal „**Extindere zonă urbanizată prin PUZ aprobat prin HCL 535/2019 cu circulație auto și spații verzi**” generat de imobilul identificat cu CF nr. 444384 Timișoara, cad. vechi A1228/1/1/a, se propune zonă pentru echipare tehnico-edilitară.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef nr. 23 din 19.04.2024, sunt următorii:

- **Funcțiuni predominante = Zonă pentru echipare tehnico-edilitară**
- P.O.T.max = 55 %
- C.U.T.max = 2,2
- **Regim maxim de înălțime: (S)+P**
- Hmax cornișă = 12 m
- Hmax = 18 m
- **Retrageri minime față de aliniament:**
 - **Față de limita de Nord-vest și Nord-est** – minim 12m față de Hcn 1228/2 conform RLU aferent și planșei „U03 - Reglementări urbanistice - zonificare”
 - **Față de limita de Sud-vest** – minim 6m conform RLU aferent și planșei „U03 - Reglementări urbanistice - zonificare”
 - **Față de limita de Sud-est** – minim 145m față de aliniament conform RLU aferent și planșei „U03 - Reglementări urbanistice - zonificare”
- **Spații verzi** = 25% din suprafața totală a terenului va fi spațiu verde. 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;
- **Circulații și servituți** = conform „Propunerilor 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;
- **Circulații și accese** = accesul auto și pietonal se va realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2023-011783/03.08.2023 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U., respectiv cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2023-011783/03.08.2023;
- **Echipare tehnico-edilitară** = Conform planșei 01ED – „Rețele de alimentare cu apă și canalizare”, și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețelele existente nr. 570/26.09.2023.
- 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.

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



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

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[^]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 „**Extindere zonă urbanizată prin PUZ aprobat prin HCL 535/2019 cu circulație auto și spații verzi**” generat de imobilul identificat cu CF nr. 444384 Timișoara, cad. vechi A1228/1/1/a, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Aprobarea Planul Urbanistic Zonal „**Extindere zonă urbanizată prin PUZ aprobat prin HCL 535/2019 cu circulație auto și spații verzi**” generat de imobilul identificat cu CF nr. 444384 Timișoara, cad. vechi A1228/1/1/a, documentație elaborată de proiectantul SC RD SIGN SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh.- urb. Răzvan Gabriel M. Negrișanu – pentru categoria DZOE, proiect nr. proiect nr. 306/SMW/21, la cererea inițiatorului SC SEDAKO IMOBILIARE SRL.

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu **Avizului Arhitectului Șef cu nr. 23 din 19.04.2024:**

- **Funcțiuni predominante = Zonă pentru echipare tehnico-edilitară**
- P.O.T.max = 55 %
- C.U.T.max = 2,2
- **Regim maxim de înălțime: (S)+P**
- Hmax cornișă = 12 m
- Hmax = 18 m
- **Retrageri minime față de aliniament:**
 - **Față de limita de Nord-vest și Nord-est** – minim 12m față de Hcn 1228/2 conform RLU aferent și planșei „U03 - Reglementări urbanistice - zonificare”
 - **Față de limita de Sud-vest** – minim 6m conform RLU aferent și planșei „U03 - Reglementări urbanistice - zonificare”
 - **Față de limita de Sud-est** – minim 145m față de aliniament conform RLU aferent și planșei „U03 - Reglementări urbanistice - zonificare”
- **Spații verzi** = 25% din suprafața totală a terenului va fi spațiu verde. 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;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

- **Circulații și servituți** = conform „Propunerilor 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;
- **Circulații și accese** = accesul auto și pietonal se va realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2023-011783/03.08.2023 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U., respectiv cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2023-011783/03.08.2023;
- **Echipare tehnico-edilitară** = Conform planșei 01ED – „Rețele de alimentare cu apă și canalizare”, și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețelele existente nr. 570/26.09.2023.
- 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.

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „**Extindere zonă urbanizată prin PUZ aprobat prin HCL 535/2019 cu circulație auto și spații verzi**” generat de imobilul identificat cu CF nr. 444384 Timișoara, cad. vechi A1228/1/1/a, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat **în suprafață totală de 12.800 m²** este situat în extravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud-vest a Municipiului Timișoara, zona Calea Șagului, identificat prin. CF nr. 444384, cad. vechi A1228/1/1/a, este în proprietatea SEDAKO IMOBILIARE SRL.

Pentru terenul reglementat înscris în CF nr. 444384, s-a notat antecontract de vânzare - cumparare și promisiune de vânzare – cumparare, respectiv drept de suprafață, cu titlu gratuit, asupra terenului extravilan în suprafață de 12.800 mp, până la data de 25.01.2025 (conform Act Adițional nr. 4) în favoarea SOCIETATEA SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL, pentru care proprietarul terenului SEDAKO IMOBILIARE SRL, a obținut Acordul din partea SOCIETATEA SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL în data de 13.06.2024.

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.

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. 2¹) 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 „**Extindere zonă urbanizată prin PUZ aprobat prin HCL 535/2019 cu circulație auto și spații verzi**” generat de imobilul identificat cu CF nr. 444384 Timișoara, cad. vechi A1228/1/1/a și a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Extindere zonă urbanizată prin PUZ aprobat prin HCL 535/2019 cu circulație auto și spații verzi**” generat de imobilul identificat cu



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

CF nr. 444384 Timișoara, cad. vechi A1228/1/1/a, documentație elaborată de proiectantul SC RD SIGN SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh.- urb. Răzvan Gabriel M. Negrișanu – pentru categoria DZOE, proiect nr. proiect nr. 306/SMW/21, la cererea inițiatorului SC SEDAKO IMOBILIARE SRL., îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.