



# 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

## RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Zonal „Zonă de servicii - stație distribuție carburanți, birouri, spații comerciale, depozitare” generat de imobilul identificat prin CF nr. 439066, Timișoara, Calea Șagului, nr. 150**

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotarare al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Zonă de servicii - stație distribuție carburanți, birouri, spații comerciale, depozitare**”, Calea Șagului, nr. 150, CF nr. 439066, Timișoara, se propun 3 loturi, cu următoarele funcțiuni/destinații: **Lot 1, Lot 2 – Zonă de servicii - stație distribuție carburanți, birouri, spații comerciale, depozitare** în regim maxim de înălțime S+P+2E; **Lot 3 – Zonă căi de comunicație rutieră și construcții aferente.**

### 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 DAVID OVIDIU -DANIEL pentru SC TIM OANA DEVELOPMENT SRL, înregistrată cu nr. MTM2024-019455/ 29.04.2024, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Zonă de servicii - stație distribuție carburanți, birouri, spații comerciale, depozitare**”, Calea Șagului, nr. 150, CF nr. 439066, Timișoara;

Având în vedere prevederile Certificatul de Urbanism nr. 625 /04.03.2022 prelungit până la 03.03.2025, Decizia de încadrare nr. 209/21.12.2023 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, Avizul Consiliului Județean nr. 15/07.03.2024;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 30/10.07.2023, respectiv Avizul Arhitectului Șef nr. 22/19.04.2024;

**Documentația Plan Urbanistic Zonal „Zonă de servicii - stație distribuție carburanți, birouri, spații comerciale, depozitare”, Calea Șagului, nr. 150, CF nr. 439066, Timișoara, inițiator SC TIM OANA DEVELOPMENT SRL, proiectant 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 19.10.2023, 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 19.10.2023 - 12.11.2023., de informare și consultare a populației nu s-au formulat sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție; la întâlnirea cu proiectantul SC RD SIGN SRL, programată a se organiza în data de **26.10.2023**, 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. UR2023-003966/23.11.2023, si 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 „Zonă de servicii - stație distribuție carburanți, birouri,**



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

*spații comerciale, depozitare”, Calea Șagului, nr. 150, CF nr. 439066, 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 Plan Urbanistic Zonal, „**Zonă de servicii - stație distribuție carburanți, birouri, spații comerciale, depozitare**”, Calea Șagului, nr. 150, CF nr. 439066, Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal, „**Zonă de servicii - stație distribuție carburanți, birouri, spații comerciale, depozitare**”, Calea Șagului, nr. 150, CF nr. 439066, Timișoara, 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. 400/RMP/23, la cererea inițiatorului SC TIM OANA DEVELOPMENT SRL.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „**Zonă de servicii - stație distribuție carburanți, birouri, spații comerciale, depozitare**”, Calea Șagului, nr. 150, CF nr. 439066, 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 intravilan situat în partea de sud-vest a Municipiului Timișoara, identificat prin CF nr. 439066, nr. cad. 439066, delimitat la nord-vest de parcela cu nr. cad. 429447, la nord-est de parcela cu nr. cad. 408261, la sud-est de DN59 – 1387 Calea Șagului, la sud-vest de parcela cu nr. cad. 447169. Suprafața totală a terenului este de 34.528 m<sup>2</sup>.

Terenul reglementat în suprafață totală de 34.528 m<sup>2</sup> este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud-vest a Municipiului Timișoara, str. Calea Șagului, nr. 150, identificat prin CF nr. 439066, nr. cad. 439066, este în proprietatea TIM OANA DEVELOPMENT SRL

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 – UTR 61 - parțial zonă propusă pentru unități industriale/ parțial subzonă depozite și prestări servicii propusă și parțial zonă propusă pentru instituții și servicii publice de interes general/ parțial subzonă de instituții publice în spațiu plantat (terenul a fost reglementat prin PUD „Construire imobil pentru spații comerciale și birouri, cu parcuri în incintă”, Calea Șagului, nr. 150, Timișoara, aprobat prin HCL nr. 267/13.05.2008 care a avut valabilitate 10 ani).

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, aprobat prin HCL 457/2023, parțial terenul se încadrează în unitățile teritoriale de referință UEm – Zonă de mică producție, servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, comerț en-gros / parțial zonă CPr-zonă verde cu rol de protecție sanitară și de reconstrucție ecologică.

Prin Plan Urbanistic Zonal „**Zonă de servicii - stație distribuție carburanți, birouri, spații comerciale, depozitare**”, Calea Șagului, nr. 150, CF nr. 439066, Timișoara, se propun 3 loturi, cu următoarele funcțiuni/destinații: **Lot 1, Lot 2 – Zonă de servicii - stație distribuție carburanți, birouri, spații comerciale, depozitare** în regim maxim de înălțime S+P+2E; **Lot 3 – Zonă căi de comunicație rutieră și construcții aferente**.

**Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef nr. 22/19.04.2024, sunt următorii:**

- **Funcțiuni predominante = Zonă servicii – stație distribuție carburanți, birouri, spații comerciale, depozitare**

- P.O.T.max = 60 %

- C.U.T.max = 1,80

- **Regim maxim de înălțime: (S)+P+2E**

- Hmax cornișă = 18 m

- Hmax = 18 m

- **Retrageri minime față de aliniament:**

- Față de limita de Nord-est – se va respecta retragerea de minim H/2 din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6m conform RLU aferent și planșei „U03 - Reglementări urbanistice - zonificare”

- Față de limita de Sud-est – se va respecta retragerea de 12m față de aliniamentul la Calea Șagului, conform RLU aferent și planșei „U03 - Reglementări urbanistice - zonificare”

- Față de limita de Sud-vest – se va respecta retragerea de 5m față de aliniamentul la străzile nou create conform RLU aferent și planșei „U03 - Reglementări urbanistice - zonificare”



# Primăria Municipiului Timișoara

## INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

-Față de limita de nord-vest – se va respecta retragerea de 5m față de aliniamentul la străzile nou create 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, și anume profilul stradal propus PTT 16 = 20m, respectiv PTT 70 = 24m;
- **Circulații și accese** = accesul auto și pietonal se va realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2023-015412 și MTM2023-018753/21.09.2023 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. MTM2023-015412 și MTM2023-018753/21.09.2023;
- **Echipare tehnico-edilitară** = Conform planșei 01AC – „Reglementări – echipare edilitară-apă și canal”, respectiv planșei 01G – „Reglementări – echipare edilitară – gaze naturale” și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețelele existente nr. 450/28.07.2023.
- 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 domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat cu nr. **UR2023-003559;3831/10.10.2023**.

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 documentatiei PUZ si 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 „ **Zonă de servicii - stație distribuție carburanți, birouri, spații comerciale, depozitare**”, Calea Șagului, nr. 150, CF nr. 439066, 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 „**Zonă de servicii - stație distribuție carburanți, birouri, spații comerciale, depozitare**”, Calea Șagului, nr. 150, CF nr. 439066, Timișoara, 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. 400/RMP/23, la cererea inițiatorilor SC TIM OANA DEVELOPMENT SRL.

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu **Avizului Arhitectului Șef cu nr. 22/19.04.2024:**

- **Funcțiuni predominante** = **Zonă servicii – stație distribuție carburanți, birouri, spații comerciale, depozitare**
- P.O.T.max = 60 %
- C.U.T.max = 1,80



# Primăria Municipiului Timișoara

## INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

- **Regim maxim de înălțime: (S)+P+2E**
- Hmax cornișă = 18 m
- Hmax = 18 m
- **Retrageri minime față de aliniament:**
  - Față de limita de Nord-est – se va respecta retragerea de minim H/2 din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6m conform RLU aferent și planșei „U03 - Reglementări urbanistice - zonificare”
  - Față de limita de Sud-est – se va respecta retragerea de 12m față de aliniamentul la Calea Șagului, conform RLU aferent și planșei „U03 - Reglementări urbanistice - zonificare”
  - Față de limita de Sud-vest – se va respecta retragerea de 5m față de aliniamentul la străzile nou create conform RLU aferent și planșei „U03 - Reglementări urbanistice - zonificare”
  - Față de limita de nord-vest – se va respecta retragerea de 5m față de aliniamentul la străzile nou create 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, și anume profilul stradal propus PTT 16 = 20m, respectiv PTT 70 = 24m;
- **Circulații și accese** = accesul auto și pietonal se va realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2023-015412 și MTM2023-018753/21.09.2023 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. MTM2023-015412 și MTM2023-018753/21.09.2023;
- **Echipare tehnico-edilitară** = Conform planșei 01AC – „Reglementări – echipare edilitară-apă și canal”, respectiv planșei 01G – „Reglementări – echipare edilitară – gaze naturale” și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețelele existente nr. 450/28.07.2023.
- 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 „**Zonă de servicii - stație distribuție carburanți, birouri, spații comerciale, depozitare**”, Calea Șagului, nr. 150, CF nr. 439066, Timișoara, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat **în suprafață totală de 34.528 m<sup>2</sup>** este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud-vest a Municipiului Timișoara, str. Calea Șagului, nr. 150, identificat prin CF nr. 439066, nr. cad. 439066, este în proprietatea TIM OANA DEVELOPMENT SRL.

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. UR2023-003559; 3831/10.10.2023.

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 „**Zonă de servicii - stație distribuție carburanți, birouri, spații comerciale, depozitare**”, Calea Șagului, nr. 150, CF nr. 439066, 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, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Zonă de servicii - stație distribuție carburanți, birouri, spații comerciale, depozitare**”, Calea Șagului, nr. 150, CF nr. 439066, Timișoara, 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. 400/RMP/23, la cererea inițiatorilor SC TIM OANA DEVELOPMENT SRL, îndeplinește condițiile pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.