



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

<b>Semnat Arhitect sef</b> INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	<b>Semnat Sef serviciu</b> Serviciul Planificare Urbana	<b>Intocmit Consilier</b> Compartiment Atelier de Urbanism

Proiect HCL: PHCL2026-000359

## RAPORT DE SPECIALITATE

**aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire imobil S+P cu funcțiunea restaurant și servicii conexe, parcare, acces auto și împrejmuire”, Splaiul Spiru Haret, nr. 9, inițiator S.C. Bega Turism S.A., elaborator P&B Arhitecți Asociați S.R.L.**

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre, al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire imobil S+P cu funcțiunea restaurant și servicii conexe, parcare, acces auto și împrejmuire”, Splaiul Spiru Haret, nr. 9, inițiator S.C. Bega Turism S.A., elaborator P&B Arhitecți Asociați S.R.L., precum și documentația de urbanism aferentă, înregistrată cu nr. MTM2026-026565 din 26.05.2026.

Facem următoarele precizări:

### I. Date de identificare

**Denumire proiect:** P.U.D. „Construire imobil S+P cu funcțiunea restaurant și servicii conexe, parcare, acces auto și împrejmuire”

**Amplasament:** Splaiul Spiru Haret, nr. 9

**Nr. CF teren reglementat:** 419136

**Suprafață teren reglementat:** 1.771 m<sup>2</sup>

**Inițiator:** S.C. Bega Turism S.A.

**Elaborator:** P&B Arhitecți Asociați S.R.L.

**Specialist R.U.R.:** Laura Eugenia E. Mărculescu

**Număr proiect:** 60/2025



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

## II. Documente, acorduri și avize care au stat la baza elaborării P.U.D.

Document	Nr./Data
Certificat de Urbanism	CU2025-001923/28.05.2025
Raportul informării și consultării publicului	TMI2026-004112/05.02.2026
Aviz Arhitect Șef	TMI2026-021604/13.05.2025
Aviz Unic	152/08.05.2026
Aviz Sanitar	28888/1124/C/21.11.2025
Aviz Protecția Civilă	4340295/17.02.2026
Aviz Pompieri	4340294/17.02.2026
Aviz de principiu Mediu Urban	AM2026-000204/01.04.2026
Aviz DJC	11/U/04.02.2026
Aviz Administrația Canal Navigabil Bega	66/06.03.2026
Aviz A.B.A.B.	144/08.05.2026
Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Timiș	14/09.02.2026
Aviz de principiu Drumuri	PIM2026-000992/23.04.2026
Aviz Comisia de Circulație	TMI2026-016318/09.04.2026
Aviz I.P.J.	533424/20.04.2026

## III. Procedura de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului

### Etapa 1 – Etapa pregătitoare P.U.ZD

Documentația a fost afișată pe site-ul instituției în perioada 12.01.2026 – 31.01.2026, iar pe terenul inițiatorului s-a amplasat panoul prin care s-a anunțat demararea procedurii de informare. Nu au fost înregistrate recomandări, observații sau obiecțiuni cu privire la documentație.

Ca urmare a finalizării etapei de informare s-a emis Raportul informării și consultării publicului, înregistrat cu nr. TMI2026-004112 din 05.02.2026 și s-a publicat pe site-ul instituției.

### Concluzie procedurală

Conform procedurii de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului prevăzute prin H.C.L. 218/2020, documentația se încadrează în **Etapa 2 – Etapa aprobării P.U.D.**

## IV. Indicatori urbanistici existenți și propuși

Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea documentației P.U.D. „Construire imobil S+P cu funcțiunea restaurant și servicii conexe, parcare, acces auto și împrejmuire”. Prin documentația antemenționată se dorește detalierea amplasării pe sit a unui imobil cu funcțiunea de restaurant și servicii conexe, în zona Splaiului Nicolae Titulescu, Timișoara, jud. Timiș.

Parcela care se reglementează este în suprafață de 1.771 m<sup>2</sup> și este delimitată astfel:

- La nord: Splaiul Nicolae Titulescu
- La sud: Canalul Bega – zonă de protecție de 3 m, conform Legii 107/1996 - Legea apelor actualizată, Anexa 2
- La est: Bd. 16 Decembrie 1989 – podul Maria
- La vest: parcela cu nr. cad. 413834

Regimul tehnic existent pe teritoriul ce face obiectul P.U.D.:

- UTR: ZCP Aapp // Zonă construită protejată, Zonă de agrement public sau/și privat
  - Funcțiuni predominante: Spațiu destinat alimentației publice, evenimentelor culturale. Se admit reparații sau demolări în favoarea măririi spațiului verde. Obligatoriu va fi



# Primăria Municipiului Timișoara

## INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

asigurată continuitatea aleii pietonale și a pistei pentru biciclete pe malul canalului. Se vor respecta toate prevederile de la Capitolul III. GENERALITĂȚI, Punctul 3. Interdicții: Orice alte funcțiuni cu excepția celor permise, sunt interzise.

- Regim maxim de înălțime: P+1E
- H<sub>max</sub>: 12 m
- H<sub>max</sub> cornișă: 8 m
- P.O.T.<sub>max</sub>: 20%
- C.U.T.<sub>max</sub>: 0,4
- Retrageri minime: Clădirile și terasele vor fi retrase obligatoriu față de malul apei, astfel încât să permită continuitatea Bulevardului Bega, cu o lățime a acestuia de minim 3m. Viitoare reconstrucții sau amenajări vor include obligatoriu orientarea fațadei principale spre cursul apei.
- Spații verzi: minim 40%

Prevederi P.U.D. propuse:

- UTR:
  - Funcțiuni predominante: servicii – alimentație publică, evenimente culturale
  - Regim maxim de înălțime: S+P
  - H<sub>max</sub>: 12 m
  - H<sub>max</sub> cornișă: 8 m
  - P.O.T.<sub>max</sub>: 20%
  - C.U.T.<sub>max</sub>: 0,4
  - Retrageri minime: conform planșei U03 – Reglementări Urbanistice
  - Spații verzi: minim 40%
- Circulații și accese: accesul auto și pietonal se va realiza dinspre Splaiul Nicolae Titulescu, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație și planșa anexă la aviz.
- Echipare tehnico-edilitară: Conform planșelor U06.1 „Reglementări echipare edilitară lucrări hidroedilitare (apă-canalizare)”, respectiv U06.2 „Reglementări echipare edilitară lucrări hidroedilitare (electrice-telefonie)”. Se vor respecta condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente.

## V. Condiții pentru autorizarea investițiilor

- Se vor respecta prevederile Planului de Acțiune pentru un Oraș Verde Timișoara, aprobat prin H.C.L. 236/2024.
- Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor și retragerile față de limitele de parcele prevăzute în planșa nr. U03 „Reglementări urbanistice”.
- Se vor respecta condițiile de amplasare, precum și toate condițiile impuse prin avizele care fac parte integrantă din documentația P.U.D.
- Construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare funcționării.
- 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.

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. 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 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobarea prin Hotărâre a Consiliului Local a documentației P.U.D., 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.



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

Planul Urbanistic de Detaliu va avea valabilitate de 2 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*, cu modificările și completările ulterioare, ale H.C.L. nr. 218/2020 *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*, precum și ale tuturor, documentelor, acordurilor și avizelor enumerate la Cap. II a prezentului raport,

Propunem aprobarea documentației P.U.D. „Construire imobil S+P cu funcțiunea restaurant și servicii conexe, parcare, acces auto și împrejmuire”, Splaiul Spiru Haret, nr. 9, elaborator P&B Arhitecți Asociați S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Laura Eugenia E. Mărculescu, la cererea inițiatorilor S.C. Bega Turism S.A., cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizele obținute și a prevederilor din prezentul raport.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire imobil S+P cu funcțiunea restaurant și servicii conexe, parcare, acces auto și împrejmuire”, Splaiul Spiru Haret, nr. 9, inițiator S.C. Bega Turism S.A., elaborator P&B Arhitecți Asociați S.R.L., îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

**Notă:** În cazul în care se consideră că proiectul de hotărâre nu îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local, se vor preciza prevederile legale nerespectate, argumentând modul în care se consideră a fi încălcate.