



UR2023-001100/24.03.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Proiect imobiliar mixt – comerț, birouri, servicii, rezidențial”, Calea Circumvalațiunii, nr. 4-4A, CF nr. 414548, CF nr. 449693

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2023-001100/24.03.2023 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de Hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Proiect imobiliar mixt – comerț, birouri, servicii, rezidențial”, Calea Circumvalațiunii, nr. 4-4A, CF nr. 414548, CF nr. 449693**, prin care se propun soluții și reglementări în scopul mobilării unor parcele cu construcții destinate comerțului, birourilor, serviciilor și locuirii colective pe un teren aflat în prezent în curs de restructurare, pe o suprafață de **12.978 mp**, asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate, stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, reglementarea gradului de constructibilitate a terenului, rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri, respectiv propunerea infrastructurii tehnico – edilitare.

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. **UR2023-001100/03.03.2023**, privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Proiect imobiliar mixt – comerț, birouri, servicii, rezidențial”, Calea Circumvalațiunii, nr. 4-4A, CF nr. 414548, CF nr. 449693**;

Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 52/19.11.2020** și **Avizul Arhitectului Șef nr. 06/15.02.2023** cu **Erata de îndreptare a erorilor materiale nr. CDU2023-000014/21.02.2023**;

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 3382/24.09.2020** prelungit până la **06.06.2023**, precum și **Decizia de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 135/17.11.2022** prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu.

Documentația Plan Urbanistic Zonal „Proiect imobiliar mixt – comerț, birouri, servicii, rezidențial”, Calea Circumvalațiunii, nr. 4-4A, CF nr. 414548, CF nr. 449693, inițiator Domus Mex SRL, proiectant S.C. Subcontrol S.R.L, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Radu D. Radoslav, a parcurs etapa informării publicului, în perioada I. 29.08.2022 - 22.09.2022, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu data de 29.08.2022. Nu au fost înregistrate sesizări sau observații în scris 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. UR2022-004429/10.10.2022.

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 „Proiect imobiliar mixt – comerț, birouri, servicii, rezidențial”, Calea Circumvalațiunii, nr. 4-4A, CF nr. 414548, CF nr. 449693**, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent, în baza Dispoziției



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

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 „Proiect imobiliar mixt – comerț, birouri, servicii, rezidențial”**, Calea Circumvalațiunii, nr. 4-4A, CF nr. 414548, CF nr. 449693.

Planul Urbanistic Zonal **„Proiect imobiliar mixt – comerț, birouri, servicii, rezidențial”**, Calea Circumvalațiunii, nr. 4-4A, CF nr. 414548, CF nr. 449693, este elaborat de proiectant S.C. **Subcontrol S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. **Radu D. Radoslav**, proiect nr. **2524.09.1**, la cererea inițiatorilor **Domus Mex SRL**.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal **„Proiect imobiliar mixt – comerț, birouri, servicii, rezidențial”**, Calea Circumvalațiunii, nr. 4-4A, CF nr. 414548, CF nr. 449693, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Parțial - Conform PUG Timișoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018: UTR 13 - zona cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unui plan urbanistic zonal (schimbare de funcțiune). Spații verzi conform HCL 62/2012. Parțial - Conform PUZ aprobat prin HCL 130/2010 "Construire complex multifuncțional, centru comercial, locuințe, accese, parcaje" - regim de înălțime de: S+D+P+14E pentru imobilul cu front la Calea Circumvalațiunii, având funcțiunea mixtă (servicii, birouri, locuire), S+D+P+M+13E pentru imobilele amplasate adiacent cu calea ferată având funcțiunea de locuire, și S+D+P+M+1E pentru clădirile având funcțiunea de comerț. Spații verzi 25%, POT max 60%, CUT max 3.5; parțial - Conform PUD aprobat prin HCL 195/2007 "Complex Hotelier Continental": regimul de înălțime 3S+P+M+11E+T, cu înălțimea maximă a corpului cel mai înalt - 54m și un corp de clădire pentru Hotelul Ibis cu regim maxim de înălțime de 3S+P+M+9E, POT maxim = 55%, coeficientul de utilizare al terenului CUT maxim = 4; Terenuri posibil afectate de zona de protecție a liniilor de cale ferată;

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal **„Proiect imobiliar mixt – comerț, birouri, servicii, rezidențial”**, Calea Circumvalațiunii, nr. 4-4A, CF nr. 414548, CF nr. 449693, în suprafață totală de **12.978 mp**, proprietari fiind **SC Domus Mex SRL**, este situat în vestul Municipiului Timișoara, având acces de la vest prin accesele la B-dul Circumvalațiunii, respectiv de la nord prin intermediul str. Noi dinspre Lidl. Vecinătățile sunt: **la nord** Strada Nouă urmată de parcela CF 447780 ocupată de Supermarketul LIDL, **la sud** parcela CF 425139 ocupată de INCUBOXX, **la est** parcela CF 447151 – fostă platformă industrială IOROM, aflată în curs de dezvoltare, **la vest** B-dul Circumvalațiunii.

Prin Planul Urbanistic Zonal **„Proiect imobiliar mixt – comerț, birouri, servicii, rezidențial”**, Calea Circumvalațiunii, nr. 4-4A, CF nr. 414548, CF nr. 449693, se propun soluții și reglementări în scopul mobilării unor parcele cu construcții destinate comerțului, birourilor, serviciilor și locuirii colective pe un teren aflat în prezent în curs de restructurare, pe o suprafață de **12.978 mp**, asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate, stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, reglementarea gradului de constructibilitate a terenului, rezolvarea circulației și a acceselor



urbanistice – zonificare” și RLU aferent;

- Față de limita de Est: minim $H/2$, dar nu mai puțin de 6 m și conform planșei U03 „Reglementări urbanistice – zonificare” și RLU aferent;
- Față de limita de Vest: variabil 6,5 m și conform planșei U03 „Reglementări urbanistice – zonificare” și RLU aferent.

3. C – căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

- Funcțiunea propusă: căi de comunicație rutieră și amenajări aferente.

4. SP – spații verzi, sport și agrement

- Funcțiunea propusă: zone verzi, sport și agrement.
- $H_{max} = 3m$.

- **Spații verzi:** minim 20% din suprafața reglementată. 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 alinimentelor 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 domeniul public;
- **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 pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-002001/25.08.2022 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. DT2022-002001/25.08.2022. Locurile de parcare se vor asigura cu preponderență la subsol;
- **Echipare tehnico-edilitară:** Conform planșei U04 – „Reglementări – echipare edilitară” și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețelele existente nr. 922/17.11.2021.

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 – „Proprietatea asupra terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu **Planul de acțiune asumat**, respectiv doar după reglementarea situației juridice a drumurilor de acces propuse la parcelele beneficiarilor, accesul realizându-se din domeniul public și în conformitate cu prevederile HG 525/1996.



carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri, respectiv propunerea infrastructurii tehnico – edilitare.

Accesul auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu **Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-002001/25.08.2022** și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. Parcărilor necesare funcțiunilor propuse se vor realiza conform Avizului Comisiei de Circulație nr. **DT2022-002001/25.08.2022** și planșa anexă la aviz, pe parcela beneficiarului, respectiv pe terenul ce va deveni domeniul privat al Municipiului Timișoara conform Planului de acțiune, respectiv planșei U05 „Proprietatea asupra terenului” aferente prezentei documentații de urbanism .

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. **06/15.02.2023** cu **Erata de îndreptare a erorilor materiale nr. CDU2023-000014/21.02.2023** sunt următorii:

1. IS_A – Zonă mixtă de servicii, comerț și birouri

- Funcțiunea propusă: zonă mixtă de servicii, comerț și birouri
- $POT_{max} = 60\%$
- $CUT_{max} = 2,2$
- Regim maxim de înălțime: S+D+P+5E
- $H_{max} = 20$ m. Face excepție nivelul tehnic (case de scări, lifturi etc) și elemente ale sistemelor de instalații
- Retrageri minime față de aliniament:
 - Față de limita de Nord – strada Nouă: minim 11 m și conform planșei U03 „Reglementări urbanistice – zonificare” și RLU aferent;
 - Față de limita de Sud: 10 m față de imobilul pe care se află clădirea INCUBOXX identificat prin CF nr. 425139 și conform planșei U03 „Reglementări urbanistice – zonificare” și RLU aferent;
 - Față de limita de Est: 7 m și conform planșei U03 „Reglementări urbanistice – zonificare” și RLU aferent;
 - Față de limita de Vest: variabil (între 5,5m și 13,4m) și conform planșei U03 „Reglementări urbanistice – zonificare” și RLU aferent.

2. Lc_A – zonă mixtă de locuire colectivă, servicii, comerț și birouri

- Funcțiunea propusă: locuire colectivă, servicii, comerț și birouri
- $POT_{max} = 30\%$
- $CUT_{max} = 3,1$
- Regim maxim de înălțime: S+P+12E
- $H_{max} = 44$ m. Face excepție nivelul tehnic (case de scări, lifturi etc) și elemente ale sistemelor de instalații.
- Retrageri minime față de aliniament:
 - Față de limita de Nord – strada Nouă: minim 11 m și conform planșei U03 „Reglementări urbanistice – zonificare” și RLU aferent;
 - Față de limita de Sud: 10 m și conform planșei U03 „Reglementări



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.

Planul Urbanistic Zonal „**Proiect imobiliar mixt – comerț, birouri, servicii, rezidențial**”, Calea Circumvalațiunii, nr. 4-4A, CF nr. 414548, CF nr. 449693, 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 Planului Urbanistic Zonal „**Proiect imobiliar mixt – comerț, birouri, servicii, rezidențial**”, Calea Circumvalațiunii, nr. 4-4A, CF nr. 414548, CF nr. 449693, având ca inițiatori pe **SC Domus Mex SRL**, întocmit conform proiectului nr. **2524.09.1**, realizat de proiectant **S.C. Subcontrol S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. – **Radu D. Radoslav**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire și în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. **06/15.02.2023** cu **Erata de îndreptare a erorilor materiale nr. CDU2023-000014/21.02.2023**:

1. IS_A – Zonă mixtă de servicii, comerț și birouri

- Funcțiunea propusă: zonă mixtă de servicii, comerț și birouri
- $POT_{max} = 60\%$
- $CUT_{max} = 2,2$
- Regim maxim de înălțime: S+D+P+5E
- $H_{max} = 20$ m. Face excepție nivelul tehnic (case de scări, lifturi etc) și elemente ale sistemelor de instalații
- Retrageri minime față de aliniament:
 - Față de limita de Nord – strada Nouă: minim 11 m și conform planșei U03 „Reglementări urbanistice – zonificare” și RLU aferent;
 - Față de limita de Sud: 10 m față de imobilul pe care se află clădirea INCUBOXX identificat prin CF nr. 425139 și conform planșei U03 „Reglementări urbanistice – zonificare” și RLU aferent;
 - Față de limita de Est: 7 m și conform planșei U03 „Reglementări urbanistice – zonificare” și RLU aferent;
 - Față de limita de Vest: variabil (între 5,5m și 13,4m) și conform planșei U03 „Reglementări urbanistice – zonificare” și RLU aferent.

2. Lc_A – zonă mixtă de locuire colectivă, servicii, comerț și birouri

- Funcțiunea propusă: locuire colectivă, servicii, comerț și birouri
- $POT_{max} = 30\%$
- $CUT_{max} = 3,1$
- Regim maxim de înălțime: S+P+12E



- $H_{max} = 44$ m. Face excepție nivelul tehnic (case de scări, lifturi etc) și elemente ale sistemelor de instalații.
- Retrageri minime față de aliniament:
 - Față de limita de Nord – strada Nouă: minim 11 m și conform planșei U03 „Reglementări urbanistice – zonificare” și RLU aferent;
 - Față de limita de Sud: 10 m și conform planșei U03 „Reglementări urbanistice – zonificare” și RLU aferent;
 - Față de limita de Est: minim $H/2$, dar nu mai puțin de 6 m și conform planșei U03 „Reglementări urbanistice – zonificare” și RLU aferent;
 - Față de limita de Vest: variabil 6,5 m și conform planșei U03 „Reglementări urbanistice – zonificare” și RLU aferent.

3. C – căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

- Funcțiunea propusă: căi de comunicație rutieră și amenajări aferente.

4. SP – spații verzi, sport și agrement

- Funcțiunea propusă: zone verzi, sport și agrement.
- $H_{max} = 3$ m.

- **Spații verzi:** minim 20% din suprafața reglementată. 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;
- 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 domeniul public;
- **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 pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-002001/25.08.2022 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. DT2022-002001/25.08.2022. Locurile de parcare se vor asigura cu preponderență la subsol;
- **Echipare tehnico-edilitară:** Conform planșei U04 – „Reglementări – echipare edilitară” și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețelele existente nr. 922/17.11.2021.

3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „Proiect imobiliar mixt – comerț, birouri, servicii, rezidențial”, Calea Circumvalațiunii, nr. 4-4A, CF nr. 414548, CF nr. 449693, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „Proiect imobiliar mixt – comerț, birouri, servicii, rezidențial”, Calea Circumvalațiunii, nr. 4-4A, CF nr. 414548, CF nr. 449693, în suprafață totală de **12.978 mp**, proprietari fiind **SC Domus Mex SRL**, este situat în vestul Municipiului Timișoara, având acces de la vest prin accesele la B-dul Circumvalațiunii,



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

respectiv de la nord prin intermediul str. Noi dinspre Lidl. Vecinătățile sunt: **la nord** Strada Nouă urmată de parcela CF 447780 ocupată de Supermarketul LIDL, **la sud** parcela CF 425139 ocupată de INCUBOXX, **la est** parcela CF 447151 – fostă platformă industrială IOROM, aflată în curs de dezvoltare, **la vest** B-dul Circumvalațiunii.

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 – „Proprietatea asupra terenurilor”** și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu **Planul de acțiune asumat**, respectiv doar după reglementarea situației juridice a drumurilor de acces propuse la parcelele beneficiarilor, accesul realizându-se din domeniul public și în conformitate cu prevederile HG 525/1996.

5. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal **„Proiect imobiliar mixt – comerț, birouri, servicii, rezidențial”**, Calea Circumvalațiunii, nr. 4-4A, CF nr. 414548, CF nr. 449693.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, înaintăm Consiliului Local al municipiului Timișoara proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal **„Proiect imobiliar mixt – comerț, birouri, servicii, rezidențial”**, Calea Circumvalațiunii, nr. 4-4A, CF nr. 414548, CF nr. 449693, elaborat de proiectant **S.C. Subcontrol S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. **Radu D. Radoslav**, proiect nr. **2524.09.1**, la cererea inițiatorilor **SC Domus Mex SRL**, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

Arhitect Șef
Gabriel Almăjan

Șef Birou
Monica Mitrofan



Consilier
Răzvan Popescu