



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: PHCL2024-000143

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „SERVICII”, Calea SEVER BOCU nr. 84, CF 442814, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. TMI2024-008971/26.03.2024 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „SERVICII”, Calea Sever Bocu, nr. 84, CF 442814, Timișoara, prin care se propune realizarea unui imobil cu funcțiunea servicii în regim de înălțime maxim S+P+8E.

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 inițiatorului SC TROPICALA SRL, înregistrată cu nr. UR2024-000544/23.02.2024, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „SERVICII”, Calea Sever Bocu, nr. 84, CF 442814,, Timișoara;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2454/10.09.2021 prelungit pana la 09.09.2024, respectiv prevederile Deciziei de încadrare nr. 81/25.04.2023 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

Ținând cont de Avizului de Oportunitate nr. 35/06.10.2022, respectiv de Avizul Arhitectului Sef nr. 07/22.01.2024;

Documentația Plan Urbanistic Zonal „SERVICII”, Calea Sever Bocu, nr. 84, CF 442814, Timisoara, inițiator SC TROPICALA SRL, proiectant ARHITECTIM SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. CARMEN FALNITA – pentru categoria BCC1DD3DZ0E, proiect nr. 43/2021, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 09.01.2023, 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 09.01.2023 - 02.02.2023, de informare si consultare a populației, perioada în care nu au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului

La intalnirea cu proiectantul S.C. ARHITECTIM S.R.L., organizată în data de 23.01.2023, între orele 11.00-12.00, prin platforma online Zoom, nu a participat nici o persoană interesată.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Etapă 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2022-006457/14.02.2023, 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 „SERVICII”, Calea Sever Bocu, nr. 84, CF 442814, 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 „SERVICII”, Calea Sever Bocu, nr. 84, CF 442814, Timișoara.**

Planul Urbanistic Zonal „SERVICII”, Calea Sever Bocu, nr. 84, CF 442814, Timișoara, este elaborat de proiectant ARHITECTIM SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. CARMEN FALNITA – pentru categoria BCC₁DD₃D₂₀E, proiect nr. 43/2021, la cererea inițiatorului SC TROPICALA SRL, proprietar teren SC TROPICALA SRL.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „SERVICII”, Calea Sever Bocu, nr. 84, CF 442814, 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 deținut de proprietar și terenul delimitat la nord-est de parcele proprietate privată (locuințe în regim parter și anexe), la nord-vest de Calea Sever Bocu, la sud-vest de locuințe colective și servicii la parter în regim P+4E și P+4E+M și la sud-est de strada Silistra.

Terenul reglementat în suprafață totală de 1839 m², situat în intravilanul municipiului Timișoara, Calea Sever Bocu, nr 84, înscris în CF nr. 442814 nr. cad. 442814, are ca proprietar pe SC TROPICALA SRL.

Conform PUD aprobat prin HCL nr. 497/2005 „Construire spălătorie auto” (având valabilitatea conform Ordinului nr. 233/2016, art. 28, alin. (2)) - zonă pentru spălătorie auto, teren afectat de Zona III de referință Aeroport Traian Vuia și posibil afectat de zona de protecție a liniilor electrice aeriene. Teren situat la intersecția Căii Sever Bocu cu Str. Silistra. Regim de înălțime maxim P+2E. POT maxim 65%. CUT maxim 0.50. Spații verzi minim 20% din suprafața totală a parcelei.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, aprobat prin HCL 457/2023, terenul se încadrează în unitățile teritoriale de referință **RrM3 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic.**

Prin Planul Urbanistic Zonal „SERVICII”, Calea Sever Bocu, nr. 84, CF 442814, Timișoara, se propune realizarea unui imobil cu funcțiunea servicii în regim de înălțime maxim S+P+8E.

Indicii propuși prin documentație sunt următorii:

- **Zona de dotări și servicii publice:**
- - regim de înălțime maxim S+P+8E;
- - POT_{max} = 42%;
- - CUT_{max} = 2.5;
- - H_{max} cornișă S+P+2E=12.00 m/ H_{max} cornișă S+P+8E=30.00 m;
- - H_{max} coama/atic= 32.00 m;
- - Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor, respectând retragerile impuse conform planșei nr. U03 „Reglementări urbanistice - zonificare”:



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

- Spații verzi: minim 21% din suprafața parcelei rezultate, reglementată conform Deciziei etapei de incadrare nr. 81/25.04.2023 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 "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 domeniu public.
- **Circulații și servituți:** conform P.U.G. Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023;
- **Circulații și accese:** accesul auto și pietonal se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2023-000341/09.03.2023 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje se va calcula conform anexei 2 la noul P.U.G. Timișoara și a legislației în vigoare cu privire la calculul locurilor de parcare în funcție de stele și de numărul camerelor pentru funcțiunea de apart-hotel. În cazul în care vor fi necesare mai multe locuri de parcare (calculul locurilor de parcare se va face conform funcțiunii), acestea se vor amplasa într-un al doilea nivel subteran.
- **Echipare tehnico-edilitară:** Conform planșei U.05.01 – „Reglementări edilitare” și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețelele existente nr. 55/31.01.2023.

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. UR2023-004211/03.11.2023.

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[^]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 „SERVICII”, Calea Sever Bocu, nr. 84, CF 442814, 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 „SERVICII”, Calea Sever Bocu, nr. 84, CF 442814, Timișoara, documentație elaborată de proiectant ARHITECTIM SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. CARMEN FALNITA – pentru categoria BCC₁DD₃D₂₀E, proiect nr. 43/2021, la cererea inițiatorului SC TROPICALA SRL.

2. Indicii propuși prin documentație sunt următorii:

- **Zona de dotări și servicii publice:**
- - regim de înălțime maxim S+P+8E;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

- - POT_{max} = 42%;
- - CUT_{max} = 2.5;
- H_{max} cornisa $S_{+P+2E}=12.00$ m/ H_{max} cornisa $S_{+P+8E}=30.00$ m
- - H_{max} coama/atic= 32.00 m;
- - Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor, respectând retragerile impuse conform planșei nr. U03 „Reglementări urbanistice - zonificare”;
- Spații verzi: minim 21% din suprafața reglementată conform Deciziei etapei de incadrare nr. 81/25.04.2023 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 "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 domeniu public.
- **Circulații și servituți:** conform P.U.G. Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023;
Circulații și accese: accesul auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2023-000341/09.03.2023 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje se va calcula conform anexei 2 la noul P.U.G. Timișoara și a legislației în vigoare cu privire la calculul locurilor de parcare în funcție de stele și de numărul camerelor pentru funcțiunea de apart-hotel. În cazul în care vor fi necesare mai multe locuri de parcare (calculul locurilor de parcare se va face conform funcțiunii), acestea se vor amplasa într-un al doilea nivel subteran.
- **Echipare tehnico-edilitară:** Conform planșei U.05.01 – „Reglementări edilitare” și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețelele existente nr. 55/31.01.2023.

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „SERVICII”, Calea Sever Bocu, nr. 84, CF 442814, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în suprafață totală de 1839 m², situat în intravilanul municipiului Timișoara, Calea Sever Bocu, nr 84, înscris în CF nr. 442814 nr. cad. 442814, are ca proprietar pe SC TROPICALA 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. UR2023-004211/03.11.2023.

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 cheltuiela 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[^]1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

6. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal „SERVICII”, Calea Sever Bocu, nr. 84, CF 442814, Timișoara și a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, lasam la aprecierea Consiliului Local al municipiului Timișoara, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „SERVICII”, Calea Sever Bocu, nr. 84, CF 442814, Timișoara, elaborat de proiectantul ARHITECTIM SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. CARMEN FALNITA – pentru categoria BCC₁DD₃Dz₀E, proiect nr. 43/2021, la cererea inițiatorului SC TROPICALA SRL, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.