



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	Semnat Sef serviciu Serviciul Planificare Urbana	

Proiect HCL: PHCL2025-000426

RAPORT DE SPECIALITATE

aprobarea Plan Urbanistic Zonal – “CONSTRUIRE CLĂDIRE PENTRU SERVICII, SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII HOTELIERE”, Calea Sever Bocu nr.80, CF nr. 401262, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre MTM2025-028849/07.07.2025, al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind „CONSTRUIRE CLĂDIRE PENTRU SERVICII, SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII HOTELIERE”, amplasat pe Calea Sever Bocu nr.80, CF 401262, Timișoara, aflat în proprietatea inițiatorului mai sus menționat, elaborat de proiectantul S.C. RD SIGN S.R.L., având ca specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. RĂZVAN GABRIEL M. NEGRIȘANU, proiect nr. 377/SBH/22, prin care se propune construirea de spații pentru servicii, spații comerciale și servicii hoteliere, după obținerea Certificatului de Urbanism nr. 2935/03.10.2022, prelungit până la data de 02.10.2025.

Facem următoarele precizări:

În conformitate cu 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. MTM2025-026178/11.06.2025 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE CLĂDIRE PENTRU SERVICII, SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII HOTELIERE”, amplasat pe Calea Sever Bocu nr.80, CF 401262, Timișoara;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 20/24.05.2023, Avizul Arhitectului Șef nr. 14/06.03.2025; Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2935/03.10.2022, prelungit până la data de 02.10.2025, prevederile Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 72/19.06.2024, prin care anunță că planul se adoptă fără aviz de mediu.

Documentația Planul Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE CLĂDIRE PENTRU SERVICII, SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII HOTELIERE”, Calea Sever Bocu, CF 401262, Timișoara, având ca inițiator pe S.C. ROZELOR SUD RESIDENCE S.R.L., elaborat de proiectantul S.C. RD SIGN S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: RĂZVAN GABRIEL M. NEGRIȘANU, proiect nr. 377/SBH/22, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 11.03.2024 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 11.03.2024-04.04.2024.

La întâlnirea cu proiectantul S.C. RD SIGN S.R.L., programată a se organiza în data de 19.03.2024, timp de o oră, de la 13:00, prin platforma online Zoom, nu a participat nici o persoană interesată.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Nu au fost formulate sugestii din partea publicului, cu privire la documentația PUZ „Construire clădire pentru servicii, spații comerciale și servicii hoteliere”, Timișoara, Calea Sever Bocu nr.80, CF nr. 401262, inițiator: S.C. ROZELOR SUD RESIDENCE S.R.L., proiectant: S.C. RD SIGN S.R.L.

Etapă 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. TMI2024-011143/11.04.2024 și s-a putut 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 Planul Urbanistic Zonal „Construire clădire pentru servicii, spații comerciale și servicii hoteliere”, Timișoara, Calea Sever Bocu nr.80, CF nr. 401262, 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 Planul Urbanistic Zonal „Construire clădire pentru servicii, spații comerciale și servicii hoteliere”, Timișoara, Calea Sever Bocu nr.80, CF nr. 401262, Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal „Construire clădire pentru servicii, spații comerciale și servicii hoteliere”, Timișoara, Calea Sever Bocu nr.80, CF nr. 401262, Timișoara, a fost elaborat de proiectantul S.C. RD SIGN S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: RĂZVAN GABRIEL M. NEGRÎȘANU, proiect nr. 377/SBH/22, la cererea inițiatorului S.C. ROZELOR SUD RESIDENCE S.R.L.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal 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 din cvartalul delimitat la nord de str. Sfinții Apostoli Petru și Pavel, la vest de Calea Sever Bocu, la sud de Aleea Arcașilor și est de str. Perlei.

Suprafața reglementată: se află în cartierul Lipovei, având două fronturi stradale, latura scurtă – către nord, este pe str. Sfinții Apostoli Petru și Pavel, iar latura lungă spre Calea Sever Bocu, identificată prin C.F. 401626, Timișoara, în suprafață de 2.212mp, având ca limite și vecinătăți: la Nord: strada Sfinții Apostoli Petru și Pavel, cu distanța până la blocul de locuințe colective P+4E de 25,18m, având h. max. = 17m; la Vest: Calea Sever Bocu, cu distanța până la blocul de locuințe colective P+4E de 43,10m, având h. max. = 18,6m; la Sud: o parcelă, identificată prin nr. cad. 415623, cu un calcan al unei construcții în regim P adaptată la funcțiunea de restaurant, având h. max. = 7,80m; la Est: cu o baterie de garaje aflată la o distanță de 0,15m, având h.max. = 2m

Terenul reglementat este parțial construit - în momentul de față pe teren există 3 construcții înscrise în C.F. 401262, după cum urmează: **C1** - un spațiu comercial cu o suprafață construită la sol de 134mp; **C2** - construcție anexă de 44mp; **C3** - construcție anexă-C3 de 26mp și o serie de construcții extratabulare de tip chioșc.

Categoria funcțională existentă: Conform PUZ “Ion Ionescu de la Brad” aprobat prin HCL 186/2003: parțial – Zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 existentă, și parțial – zonă rezidențială mixtă cu clădiri P, P+1, P+2 și dotări de cartier propusă.

Conform prevederilor Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. 457/2023, zona studiată se încadrează în unitățile teritoriale de referință RrM3 - Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic.

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: Zonă mixtă: servicii, spații comerciale și servicii hoteliere. Se propune construirea unei clădiri care să încorporeze cele funcțiunile menționate anterior prin generarea unei volumetrii cu un accent vertical pe colțul parcelei, dedicat serviciilor hoteliere, respectiv dezvoltarea la parter a unor spații comerciale și servicii la etajul 1, conform planșei U03 – „Reglementări urbanistice-zonificare”.

Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 14/06.03.2025:

Funcțiunea propusă pe terenul beneficiarului: spații comerciale și servicii hoteliere.

- P.O.T. max. = 50%
- C.U.T. max. = 2,5
- Regim de construire: maxim 2S+P+7E+Er, cu precizarea că pentru a păstra silueta unui accent vertical se impune respectarea unui regim de înălțime de minimum P+4E pentru zona de implantare 2S+P+7E+Er, conform planșei U03 - „Reglementări urbanistice-zonificare”



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

- Hmax. = 30m (2S+P+7E+Er)/minim P+4E, H max. = 8m (2S+P+1E), H max. = 5m (2S+P);
- Retrageri față de aliniament, minime față de limitele laterale și fata de limita posterioara, conform planșei U03 Reglementari Urbanistice-zonificare și cu respectarea precizărilor din R.L.U:
 - Retrageri de minim 4 m în jumătatea nordică a terenului, pe o porțiune de 32m, respectiv retrageri de minim 9 m în jumătatea sudică a terenului, pe o porțiune de 30,45 m față de limita vestică a terenului (dinspre Calea Sever Bocu); retrageri care vizează generarea unui buzunar urban;
 - Retrageri de minim 1,15 m față de nouă limită nordică de proprietate obținută în urma dezmembrării terenului studiat, respectiv o retrageri minimă de 14,34 m față de colțul estic al limitei nordice.
 - Retrageri de 17 m pe o porțiune de 17 m, respectiv o retrageri de minim 5 m la nivelul etajului față de limita estică a terenului, conform planșei U04 Reglementări urbanistice;
 - Retrageri de 30,46 m pe o porțiune de 5,00 m, respectiv o retrageri cuprinsă între 7,00 m și 8,30 m față de latura sudică.
- Alinierea la front printr-un portic și retrageri spațiului interior la parter (opțional etaj 1) cu 2,00m;
- Spații verzi minim 30%, dintre care 20% reprezintă spații verzi la sol iar 10% sunt rezervați pentru zonă deep green. Se va planta minimum un arbore la fiecare 200mp de spațiu liber în jurul construcției, adică un minimum de 6 arbori;

Se vor respecta prevederile Planul de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara aprobat prin HCL 236/2024.

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.

Se vor respecta prevederile din O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și de sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare;

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 accesuri: în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2024-025815/01.08.2024, amenajarea în incintă a 60 de locuri de parcare, conform planului de situație anexat;

Servituți: conform P.U.G. Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023.

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 427/21.07.2023.

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 cheltuiela beneficiarului, după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării accesurilor din domeniul public, precum și cedarea și trecerea în domeniul public al municipiului a unei fâșii de teren de 32,80mp, conform planșei nr. U05 – „Proprietatea terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune nr. UR2023-004356/15.11.2023 asumat.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa nr. U03 - „Reglementări urbanistice zonificare”, anexată și vizată spre neschimbare.

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 „Construire clădire pentru servicii, spații comerciale și servicii hoteliere”, Timișoara, Calea Sever Bocu nr.80, CF nr. 401262, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

1. Avizarea și aprobarea Planul Urbanistic Zonal „Construire clădire pentru servicii, spații comerciale și servicii hoteliere”, Timișoara, Calea Sever Bocu nr.80, CF nr. 401262, Timișoara, având ca inițiator pe S.C. ROZELOR SUD RESIDENCE S.R.L., elaborat de proiectantul S.C. RD SIGN S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: RĂZVAN GABRIEL M. NEGRÎȘANU, proiect nr. 377/SBH/22, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 14/06.03.2025: Funcțiunea propusă pe terenul beneficiarului: spații comerciale și servicii hoteliere.

- P.O.T. max. = 50%
- C.U.T. max. = 2,5
- Regim de construire: maxim 2S+P+7E+Er, cu precizarea că pentru a păstra silueta unui accent vertical se impune respectarea unui regim de înălțime de minimum P+4E pentru zona de implantare 2S+P+7E+Er, conform planșei U03 - „Reglementări urbanistice-zonificare”
- Hmax. = 30m (2S+P+7E+Er)/minim P+4E, H max. = 8m (2S+P+1E), H max. = 5m (2S+P);
- Retrageri față de aliniament, minime față de limitele laterale și fata de limita posterioara, conform planșei U03 Reglementari Urbanistice-zonificare și cu respectarea precizărilor din R.L.U:
 - Retrageri de minim 4 m în jumătatea nordică a terenului, pe o porțiune de 32m, respectiv retrageri de minim 9 m în jumătatea sudică a terenului, pe o porțiune de 30,45 m față de limita vestică a terenului (dinspre Calea Sever Bocu); retrageri care vizează generarea unui buzunar urban;
 - Retrageri de minim 1,15 m față de nouă limită nordică de proprietate obținută în urma dezmembrării terenului studiat, respectiv o retrageri minimă de 14,34 m față de colțul estic al limitei nordice.
 - Retrageri de 17 m pe o porțiune de 17 m, respectiv o retrageri de minim 5 m la nivelul etajului față de limita estică a terenului, conform planșei U04 Reglementări urbanistice;
 - Retrageri de 30,46 m pe o porțiune de 5,00 m, respectiv o retrageri cuprinsă între 7,00 m și 8,30 m față de latura sudică.
- Alinierea la front printr-un portic și retrageri spațiului interior la parter (opțional etaj 1) cu 2,00m;
- Spații verzi minim 30%, dintre care 20% reprezintă spații verzi la sol iar 10% sunt rezervați pentru zonă deep green. Se va planta minimum un arbore la fiecare 200mp de spațiu liber în jurul construcției, adică un minimum de 6 arbori;

Circulații și accesuri: în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2024-025815/01.08.2024, amenajarea în incintă a 60 de locuri de parcare, conform planului de situație anexat;

Servituți: conform P.U.G. Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023.

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 427/21.07.2023.

3. Planul Urbanistic Zonal „Construire clădire pentru servicii, spații comerciale și servicii hoteliere”, Timișoara, Calea Sever Bocu nr.80, CF nr. 401262, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat, situat în Timișoara, înscris în CF 401262, Timișoara, în suprafață totală de 2.212mp, îl are ca proprietar Pinteș Adrian Cezar.

4. Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării accesurilor din domeniul public, precum și cedarea și trecerea în domeniul public al municipiului a unei fâșii de teren de 32,80mp, conform planșei nr. U05 – „Proprietatea terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune nr. UR2023-004356/15.11.2023 asumat.

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

6. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal „Construire clădire pentru servicii, spații comerciale și servicii hoteliere”, Timișoara, Calea Sever Bocu nr.80, CF nr. 401262 și a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal „Construire clădire pentru servicii, spații comerciale și servicii hoteliere”, Timișoara, Calea Sever Bocu nr.80, CF nr. 401262, având ca inițiator pe S.C. ROZELOR SUD RESIDENCE S.R.L., a fost elaborat de proiectantul S.C. RD SIGN S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: RĂZVAN GABRIEL M. NEGRÎȘANU, proiect nr. 377/SBH/22, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării în plenul consiliului local.