



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	

Proiect HCL: PHCL2025-000554

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Modificarea modului de ocupare a terenului (zona 2 – implantare construcții), reglementată prin PUZ aprobat prin HCL nr. 323/2010”, str. Horia Hulubei, nr. 1, CF 429520, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. TMI2025-037030/28.08.2025, al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Modificarea modului de ocupare a terenului (zona 2 – implantare construcții), reglementată prin PUZ aprobat prin HCL nr. 323/2010”, **str. Horia Hulubei, nr. 1, CF nr. 429520, Timișoara**, prin care se propune realizarea unei zone pentru servicii, dotari și funcțiuni complementare.

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. MTM2025-031489 din 22.07.2025, privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Modificarea modului de ocupare a terenului (zona 2 – implantare construcții), reglementată prin PUZ aprobat prin HCL nr. 323/2010”, **str. Horia Hulubei, nr. 1, CF nr. 429520, Timișoara**;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. CU2024-000968 din 25.04.2024, respectiv prevederile Deciziei etapei de încadrare nr. 17 din 05.03.2025 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu.

Ținând cont de Avizul Arhitectului Sef nr. 36/11.07.2025;

Documentația Plan Urbanistic de Detaliu „Modificarea modului de ocupare a terenului (zona 2 – implantare construcții), reglementată prin PUZ aprobat prin HCL nr. 323/2010”, **str. Horia Hulubei, nr. 1, CF nr. 429520, Timișoara**, initiator: SC DIVINO.EU S.R.L., proiectant SC 5U STAMP S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Mărculescu Laura Eugenia, pentru categoria: D,E, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 01.11.2024, cu ocazia demarării Etapei 1 – etapa pregătitoare PUD, de informare și consultare a publicului, conform H.C.L. nr. 140/2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/04.06.2020, în perioada 29.07.2024-19.08.2024.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

Nu au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului, pe site-ul Primăriei municipiului Timișoara www.primariatm.ro, în scris la Serviciul Relaționare Directă cu Cetățenii (cam. 12) a Primăriei Municipiului Timișoara sau pe adresa de e-mail primariatm@primariatm.ro, cu privire la documentația PUD „Modificarea modului de ocupare a terenului (zona 2 – implantare construcții), reglementată prin PUZ aprobat prin HCL nr. 323/2010”, str. Horia Hulubei, nr. 1, CF 429520, Timișoara, beneficiar: SC DIVINO.EU S.R.L., proiectant: SC 5U STAMP S.R.L..

Etapa 1 – etapa pregătitoare PUD, de informare și consultare a publicului, conform H.C.L. nr. 140/2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/2020, a fost finalizată prin afisarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. TMI2024-026914/05.09.2024 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 de Detaliu „Modificarea modului de ocupare a terenului (zona 2 – implantare construcții), reglementată prin PUZ aprobat prin HCL nr. 323/2010”, str. Horia Hulubei, nr. 1, CF 429520, Timișoara, se încadrează în Etapa 2 - etapa aprobării PUD (cap. 8.3.2., art. 79 din HCL nr. 140/2011, respectiv HCL nr. 218/2020), implicarea și consultarea publicului în această etapă, se va face 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 de Detaliu „Modificarea modului de ocupare a terenului (zona 2 – implantare construcții), reglementată prin PUZ aprobat prin HCL nr. 323/2010”, str. Horia Hulubei, nr. 1, CF 429520, Timișoara.

Planul Urbanistic de Detaliu „Modificarea modului de ocupare a terenului (zona 2 – implantare construcții), reglementată prin PUZ aprobat prin HCL nr. 323/2010”, str. Horia Hulubei, nr. 1, CF 429520, Timișoara, este elaborat de proiectant S.C. 5U STAMP S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Laura Eugenia Mărculescu, pentru categoria: D,E, proiect nr. 06-PUD-24, la cererea initiatorului SC DIVINO.EU S.R.L.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu „Modificarea modului de ocupare a terenului (zona 2 – implantare construcții), reglementată prin PUZ aprobat prin HCL nr. 323/2010”, str. Horia Hulubei, nr. 1, CF 429520, 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.D. este situat în intravilanul Municipiului Timișoara; vecinatati: la nord-est cu strada Horia Hulubei, la nord-vest cu parcela cu nr. cad. 413877 Timișoara - cu destinație de livezi, la sud-vest cu parcela nr.cad. 429519 - Centru Comercial Decathlon și la sud-est cu strada Stefan Procopiu.

Se reglementează imobilul deținut de beneficiar situat în intravilanul municipiului Timișoara, str. Horia Hulubei, nr. 1, înscris în extrasul de carte funciara CF nr. 429520, Timișoara, în suprafața totală de S=4045 mp, delimitat: la nord-est cu strada Horia Hulubei, la nord-vest cu parcela cu nr. cad. 413877 Timișoara - cu destinație de livezi, la sud-vest cu parcela nr.cad. 429519 - Centru Comercial Decathlon și la sud-est cu strada Stefan Procopiu. și are ca proprietar pe SC DIVINO.EU S.R.L.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu „Modificarea modului de ocupare a terenului (zona 2 – implantare construcții), reglementată prin PUZ aprobat prin HCL nr. 323/2010”, str. Horia Hulubei, nr. 1, CF 429520, Timișoara, se propune realizarea unei zone pentru servicii, dotări și funcțiuni complementare.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 36/11.07.2025, sunt următorii:



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Funcțiunea propusă: servicii, dotări și funcțiuni complementare : sedii firme, consultanță în diferite domenii, inclusiv turism, spații polifuncționale, spații comerciale și expunere, alimentație publică, construcții cu funcțiunea de depozitare pe diverse profile, nepoluante, construcții și instalații tehnico-edilitare ce deservește, precum și echipamente legate de funcționarea zonei, parcaje, parkinguri, spații publice plantate, parcuri, grădini cu amenajările specifice;

Regim de înălțime: maxim S+P+2E

Hmax cornișă/atic: 9,00 m

Hmax : 12,00 m

POT max = 40%

CUT max = 1,2

Retrageri conform planșei nr. U03 – "Reglementări urbanistice"

Spatiu verde min 25% din suprafața totală a terenului, conform Deciziei etapei de încadrare nr. 17 din 05.03.2025. Se vor respecta prevederile planului de acțiune pentru un oraș verde Timișoara, aprobat prin H.C.L. 236/2024.

Servituți: conform P.U.G. Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023;

Circulații și accesuri: s-a obținut avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2025-022275/27.05.2025, accesul la imobil se realizează din strada H. Hulubei și din str. St. Procopiu; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Anexa 2 aferent PUG aprobat prin HCL 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. 130 din 17.04.2025.

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.

Se vor respecta condițiile de amplasare conform planșei nr. U03 – "Reglementări urbanistice", precum și toate condițiile impuse prin avizele care fac parte integrantă din documentația P.U.D;

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 cu condiția ca toate amenajările rutiere, precum și dotările tehnico – edilitare, necesare pentru deservirea obiectivului se vor efectua pe cheltuiala beneficiarului", conform avizului Comisiei de Circulație nr. TMI2025-022275/27.05.2025 și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției. Necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Anexa 2 aferent PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023, iar parcarile necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe parcela initiatorului.

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 hotărârea 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 imobilului înregistrat în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Planul Urbanistic de Detaliu „Modificarea modului de ocupare a terenului (zona 2 – implantare construcții), reglementată prin PUZ aprobat prin HCL nr. 323/2010", str. Horia Hulubei, nr. 1, CF 429520, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu „Modificarea modului de ocupare a terenului (zona 2 – implantare construcții), reglementată prin PUZ aprobat prin HCL nr. 323/2010”, str. Horia Hulubei, nr. 1, CF 429520, Timișoara, având ca initiator pe SC DIVINO.EU S.R.L., realizat de proiectantul S.C. 5U STAMP S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Laura Eugenia Mărculescu pentru categoria : D,E, proiect nr. 06-PUD-24, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 36/11.07.2025:

Funcțiunea propusă: servicii, dotări și funcțiuni complementare : sedii firme, consultanța în diferite domenii, inclusiv turism, spații polifuncționale, spații comerciale și expunere, alimentație publică, construcții cu funcțiunea de depozitare pe diverse profile, nepoluante, construcții și instalații tehnico-edilitare ce deservește, precum și echipamente legate de funcționarea zonei, parcaje, parkinguri, spații publice plantate, parcuri, grădini cu amenajările specifice;

Regim de înălțime: maxim S+P+2E

Hmax cornișă/atic: 9,00 m

Hmax : 12,00 m

POT max = 40%

CUT max = 1,2

Retrageri conform planșei nr. U03 – ”Reglementări urbanistice”

Spatiu verde min 25% din suprafața totală a terenului, conform Deciziei etapei de încadrare nr. 17 din 05.03.2025. Se vor respecta prevederile planului de acțiune pentru un oraș verde Timișoara, aprobat prin H.C.L. 236/2024.

Servituți: conform P.U.G. Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023;

Circulații și accesuri: s-a obținut avizul Comisiei de Circulație nr. TM12025-022275/27.05.2025, accesul la imobil se realizează din strada H. Hulubei și din str. St. Procopiu; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Anexa 2 aferent PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023.

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acestora respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 130 din 17.04.2025.

3. Prezentul Planul Urbanistic de Detaliu „Modificarea modului de ocupare a terenului (zona 2 – implantare construcții), reglementată prin PUZ aprobat prin HCL nr. 323/2010”, str. Horia Hulubei, nr. 1, CF 429520, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Imobilul reglementat în cadrul documentației, în suprafața totală de S=4045 mp, situat în Timișoara str. Horia Hulubei, nr. 1, înscris în extrasul de carte funciara CF nr. 429520 Timișoara, este situat în intravilanul municipiului Timișoara și are ca proprietar pe SC DIVINO.EU S.R.L.

4. Autorizația de construire se va emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării accesurilor din domeniul public și cu condiția ca toate amenajările rutiere, precum și dotările tehnico – edilitare, necesare pentru deservirea obiectivului se vor efectua pe cheltuiela beneficiarului și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției. Necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Anexa 2 aferent PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023, iar parcarile necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe parcela initiatorului.

5. După aprobare prin hotărârea consiliului local a documentației PUD, hotărârea însoțită de documentație va fi transmisă către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea notării în cartea funciara 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 de Detaliu „Modificarea modului de ocupare a terenului (zona 2 – implantare construcții), reglementată prin PUZ aprobat prin HCL nr. 323/2010”, str. Horia Hulubei, nr. 1, CF 429520, Timișoara, inițiator SC DIVINO.EU S.R.L., proiectant S.C. 5U STAMP S.R.L.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Modificarea modului de ocupare a terenului (zona 2 – implantare construcții), reglementată prin PUZ aprobat prin HCL nr. 323/2010”, str. Horia Hulubei, nr. 1, CF 429520, Timișoara, elaborat de proiectantul S.C. 5U STAMP S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Laura Eugenia Mărculescu pentru categoria: D,E , proiect nr. 06-PUD-24, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării în plenul consiliului local.