



UR2020-005006; 5076/23.04.2020

## RAPORT DE SPECIALITATE

### **privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Modificare PUZ aprobat cu HCL Timisoara nr. 391/2018 - Extindere UTR 1 - Subzona mixta comert, servicii, functiuni administrative si birouri”, str. Bujorilor nr. 160, Timișoara**

Având în vedere Referatul de aprobare a proiectului de hotarare nr. UR2020-005006; 5076/23.04.2020 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Modificare PUZ aprobat cu HCL Timisoara nr. 391/2018 - Extindere UTR 1 - Subzona mixta comert, servicii, functiuni administrative si birouri**”, str. Bujorilor nr. 160, Timișoara, prin care se propune modificarea PUZ - ului aprobat prin HCL 391/17.07.2018: "Dezvoltare zona mixta: comert, servicii, functiuni administrative si locuire colectiva in regim de inaltime S+P+6E+Er" în scopul extinderii UTR 1 - subzona mixta: comert, servicii, functiuni administrative si birouri;

#### **Facem următoarele precizări:**

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2020-005006/10.04.2020 completată cu nr. UR2020-005076/16.04.2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Modificare PUZ aprobat cu HCL Timisoara nr. 391/2018 - Extindere UTR 1 - Subzona mixta comert, servicii, functiuni administrative si birouri**”, str. Bujorilor nr. 160, Timișoara;

Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 47/12.09.2019, Avizul Arhitectului Sef nr. 18/31.03.2020;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 2754/29.07.2019**, precum si **Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș cu nr. 46/09.03.2020** prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu.

*Documentația Plan Urbanistic Zonal „Modificare PUZ aprobat cu HCL Timisoara nr. 391/2018 - Extindere UTR 1 - Subzona mixta comert, servicii, functiuni administrative si birouri”, str. Bujorilor nr. 160, Timișoara, beneficiar SC BEGA MINERALE INDUSTRIALE SA, proiectant S.C. 903 STUDIOARH S.R.L., a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna noiembrie 2019, 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. 183/2017, perioadă în care nu s-a înregistrat nicio sesizare cu privire la aceasta documentație.*

*Având în vedere că s-au parcurs procedurile prevăzute de H.C.L. nr. 183/08.05.2017 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului „Etapa 2 – etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a publicului cu privire la documentația Plan Urbanistic Zonal „Modificare PUZ aprobat cu HCL Timisoara nr. 391/2018 - Extindere UTR 1 - Subzona mixta comert, servicii, functiuni administrative si birouri”, str. Bujorilor nr. 160, Timișoara, beneficiar SC BEGA MINERALE INDUSTRIALE SA, proiectant S.C. 903 STUDIOARH S.R.L., a fost finalizată, 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. 183/2017 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului, documentatia Plan Urbanistic Zonal



**„Modificare PUZ aprobat cu HCL Timisoara nr. 391/2018 - Extindere UTR 1 - Subzona mixta comert, servicii, functiuni administrative si birouri”,** str. Bujorilor nr. 160, Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 63 din HCL nr. 140/2011, modificat prin HCL nr. 183/2017), 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 **„Modificare PUZ aprobat cu HCL Timisoara nr. 391/2018 - Extindere UTR 1 - Subzona mixta comert, servicii, functiuni administrative si birouri”,** str. Bujorilor nr. 160, Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal **„Modificare PUZ aprobat cu HCL Timisoara nr. 391/2018 - Extindere UTR 1 - Subzona mixta comert, servicii, functiuni administrative si birouri”,** str. Bujorilor nr. 160, Timișoara, este elaborat de proiectantul S.C. 903 STUDIOARH S.R.L., proiect nr. 109/2019, la cererea SC BEGA MINERALE INDUSTRIALE SA.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal **„Modificare PUZ aprobat cu HCL Timisoara nr. 391/2018 - Extindere UTR 1 - Subzona mixta comert, servicii, functiuni administrative si birouri”,** str. Bujorilor nr. 160, Timișoara, identificat prin CF 406302 nr. cad. 406302, în suprafață totală de 64.698 m<sup>2</sup>, este delimitat la nord de zona unitati industriale stabilita prin PUG Timisoara, aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018, la vest de liniile de cale ferata, la sud de limita teritoriala cu UAT GIROC, la est de strada Bujorilor.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal **„Modificare PUZ aprobat cu HCL Timisoara nr. 391/2018 - Extindere UTR 1 - Subzona mixta comert, servicii, functiuni administrative si birouri”,** str. Bujorilor nr. 160, 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. este situat în partea de sud a municipiului Timișoara, în Zona Calea Sagului, la limita teritoriala cu UAT GIROC, fiind delimitat la nord de strada Intrarea Nicoresti, la vest de liniile de cale ferata, la sud de limita teritoriala cu UAT GIROC, la est de strada Bujorilor.

Terenul reglementat în suprafață totală de 64.698 m<sup>2</sup>, este înscris în CF 406302 nr. cad. 406302, Timișoara (extras CF vechi 6278 Chișoda nr. top.vechi 655/3/2/1; 655/4/2/1; 656-657/2/1; 573/a/1/1/16/1/1/2; 655/2/1; 659/a/1/1; 659/b/2/1/1), având ca proprietar pe SC BEGA MINERALE INDUSTRIALE SA cu antecontract de vânzare – cumpărare până la data de 15.12.2020 asupra cotei de 10.022/64.698 în favoarea LIDL ROMÂNIA SOCIETATE ÎN COMANDITĂ pentru care a fost obținut acordul în data de 21.04.2020. Terenul este ocupat de construcții ce urmează să se desființe.

Planul Urbanistic Zonal **„Modificare PUZ aprobat cu HCL Timisoara nr. 391/2018 - Extindere UTR 1 - Subzona mixta comert, servicii, functiuni administrative si birouri”,** str. Bujorilor nr. 160, Timișoara, propune modificarea PUZ - ului aprobat prin HCL 391/17.07.2018: "Dezvoltare zona mixta: comert, servicii, functiuni administrative si locuire colectiva in regim de inaltime S+P+6E+Er" în scopul extinderii UTR 1 - subzona mixta: comert, servicii, functiuni administrative si birouri.

Accesul auto și pietonal pe terenul reglementat se va asigura conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2019-005793/05.12.2019.

Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse exclusiv pe parcelele deținute de beneficiari, în conformitate cu Avizul



Comisiei de Circulație nr. DT2019-005793/05.12.2019, necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

**Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 18/31.03.2020 sunt următorii:**

**Pentru UTR 1 – Subzona mixta, comert, servicii, functiuni administrative si birouri propusa:**

- Funcțiuni predominante: – zonă mixta, comert, servicii, functiuni administrative si birouri propusa;
- Procent de ocupare al terenului maxim: POTmax= 70% ;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: CUTmax= 2,8;
- Regim de construire: max S+P+6E+Er , H max = 32 m;
- Spatii verzi amenajate minim 20,00 % - conform Deciziei de încadrare nr. 46/09.03.2020 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

**Pentru UTR 2 – Subzona mixta, comert, servicii, si locuire colectiva propusa:**

- Funcțiuni predominante: – zonă mixta, comert, servicii si locuire colectiva propusa;
- Procent de ocupare al terenului maxim: POTmax= 50% ;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: CUTmax= 2,8;
- Regim de construire: max S+P+6E+Er , H max = 30 m;
- Spatii verzi amenajate minim 20,00 % - conform Deciziei de încadrare nr. 46/09.03.2020 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

- Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-005793/05.12.2019; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U ;

- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 836/01.10.2019.

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 cheltuiala beneficiarilor.

**Autorizațiile de construire se vor emite doar după reglementarea situației juridice a drumului de acces la parcelele beneficiarului, accesul pe parcele se va realiza din domeniul public;**

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. 45A08 „Obiective de utilitate publica” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

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<sup>^</sup>) 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 „**Modificare PUZ aprobat cu HCL Timisoara nr. 391/2018 - Extindere UTR 1 - Subzona mixta comert, servicii, functiuni administrative si birouri**”, str. Bujorilor nr. 160, Timișoara, 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 „**Modificare PUZ aprobat cu HCL Timisoara nr. 391/2018 - Extindere UTR 1 - Subzona mixta comert, servicii, functiuni administrative si birouri**”, str. Bujorilor nr. 160, Timișoara, având ca beneficiar pe SC BEGA MINERALE INDUSTRIALE SA, întocmit conform proiectului nr. 109/2019, realizat de S.C. 903 STUDIOARH S.R.L., care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef nr. 18/31.03.2020:

**Pentru UTR 1 – Subzona mixta, comert, servicii, functiuni administrative si birouri propusa:**

- Funcțiuni predominante: – zonă mixta, comert, servicii, functiuni administrative si birouri propusa;
- Procent de ocupare al terenului maxim: POT<sub>max</sub>= 70% ;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: CUT<sub>max</sub>= 2,8;
- Regim de construire: max S+P+6E+Er , H max = 32 m;
- Spatii verzi amenajate minim 20,00 % - conform Deciziei de încadrare nr. 46/09.03.2020 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

**Pentru UTR 2 – Subzona mixta, comert, servicii, si locuire colectiva propusa:**

- Funcțiuni predominante: – zonă mixta, comert, servicii si locuire colectiva propusa;
- Procent de ocupare al terenului maxim: POT<sub>max</sub>= 50% ;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: CUT<sub>max</sub>= 2,8;
- Regim de construire: max S+P+6E+Er , H max = 30 m;
- Spatii verzi amenajate minim 20,00 % - conform Deciziei de încadrare nr. 46/09.03.2020 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

- Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-005793/05.12.2019; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U ;

- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare



funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 836/01.10.2019.

**3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „Modificare PUZ aprobat cu HCL Timisoara nr. 391/2018 - Extindere UTR 1 - Subzona mixta comert, servicii, functiuni administrative si birouri”, str. Bujorilor nr. 160, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.**

Terenul reglementat în suprafață totală de 64.698 m<sup>2</sup>, este înscris în CF 406302 nr. cad. 406302, Timișoara (extras CF vechi 6278 Chișoda nr. top.vechi 655/3/2/1; 655/4/2/1; 656-657/2/1; 573/a/1/1/16/1/1/2; 655/2/1; 659/a/1/1; 659/b/2/1/1), având ca proprietar pe SC BEGA MINERALE INDUSTRIALE SA cu antecontract de vânzare – cumpărare până la data de 15.12.2020 asupra cotei de 10.022/64.698 în favoarea LIDL ROMÂNIA SOCIETATE ÎN COMANDITĂ pentru care a fost obținut acordul în data de 21.04.2020. Terenul este ocupat de constructii ce urmeaza a se desfiinta.

**4. Autorizatiile de construire se vor emite doar dupa reglementarea situatiei juridice a drumului de acces la parcelele beneficiarului, accesul pe parcele se va realiza din domeniul public.**

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. 45A08 „Obiective de utilitate publica” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune 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<sup>^</sup>1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.**

**6. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal „Modificare PUZ aprobat cu HCL Timisoara nr. 391/2018 - Extindere UTR 1 - Subzona mixta comert, servicii, functiuni administrative si birouri”, str. Bujorilor nr. 160, Timișoara și a Regulamentului Local de Urbanism.**

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, înaintăm Consiliului Local al municipiului Timișoara proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Modificare PUZ aprobat cu HCL Timisoara nr. 391/2018 - Extindere UTR 1 - Subzona mixta comert, servicii, functiuni administrative si birouri”, str. Bujorilor nr. 160, Timișoara**, elaborat de proiectantul S.C. 903 STUDIOARH S.R.L., proiect nr. 109/2019, la cererea beneficiarului SC BEGA MINERALE INDUSTRIALE SA, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT ȘEF,  
Emilian Sorin CIURARIU

ȘEF SERVICIU  
Gabriela BORCSI

CONSILIER  
Liliana IOVAN