



UR2018-006536/03.05.2018

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Reconfigurare și extindere zonă servicii și depozitare existentă; dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”**  
**str. Calea Buziașului, nr.126, Timișoara**

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2018-006536/03.05.2018 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Reconfigurare și extindere zonă servicii și depozitare existentă; dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”- Calea Buziașului, nr.126, Timișoara, prin care se propune dezvoltarea unei zone mixte destinată locuirii colective, serviciilor și comerțului;

**Facem următoarele precizări:**

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. **UR2018-006536/23.04.2018**, privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Reconfigurare și extindere zonă servicii și depozitare existentă; dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”- Calea Buziașului, nr. 126, Timișoara;**

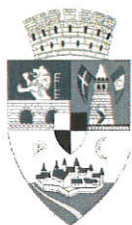
Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat cu HCL 157/2002, prelungit cu HCL 131/2017 și „Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)” aprobat cu H.C.L. 61/2012 promovate de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;

Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 34/21.09.2017, Avizul Arhitectului Sef nr. 04/15.03.2018;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 3111 din 12.07.2017** precum și **Decizia Etapei de încadrare nr. 16 din 26.02.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș** prin care anunță ca planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu;

**Documentația PUZ „Reconfigurare și extindere zonă servicii și depozitare existentă; dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”- Calea Buziașului, nr. 126, Timișoara, beneficiari S.C. RANDLER GROUP S.R.L., Poparad Sorin și Poparad Adriana, proiectant S.C. ARHITECT TRÎMBIȚAȘ S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Georgeta Trimbițaș, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 16.11.2017, 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, etapă finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în decembrie 2017, a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2017-01880327.12.2017;**

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 în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, **documentația PUZ**



**„Reconfigurare și extindere zonă servicii și depozitare existentă; dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”- Calea Buziașului, nr. 126, Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 63 din HCL nr. 140/2011, modif 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;**

Planul Urbanistic Zonal **„Reconfigurare și extindere zonă servicii și depozitare existentă; dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”- Calea Buziașului, nr. 126, Timișoara, este elaborat de proiectantul S.C. ARHITECT TRÎMBIȚAȘ S.R.L., proiect nr. 140/2015, la cererea beneficiarilor S.C. RANDLER GROUP S.R.L., Poparad Sorin și Poparad Adriana.**

Terenul reglementat în cadrul documentației PUZ **„Reconfigurare și extindere zonă servicii și depozitare existentă; dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”- Calea Buziașului, nr. 126, Timișoara, în suprafață totală de 31.635 mp** este format din 2 parcele și este situat în partea de sud-est a Municipiului Timișoara la sud de Calea Buziașului, în intravilan, fiind accesibil atât din Calea Buziașului cât și din strada Dafinului, identificat prin extras CF nr. 430558, nr. cad. 430558; extras CF nr. 442663, nr. top 442663 (CF vechi 1639 Mosnita Noua, nr. top 516/2/c, 517/2/b, 527/2/1/b).

Destinația actuală, conform PUD aprobat prin HCL 361/2001 – Corp administrativ și depozit S.C. RANDLER GROUP S.R.L.; conform PUZ aprobat prin HCL 50/1999 preluat de PUG - Zonă propusă de locuințe pentru max.2 familii și funcțiuni complementare. POT max. = 40%. Regim de înălțime max. admis S+P+2E. Spații verzi conform HCL 62/2012.

Terenul reglementat, care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă protejată sau de protecție a monumentelor istorice, respectiv zone de interes deosebit pentru care este necesar avizul Consiliului Județean Timiș.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal **„Reconfigurare și extindere zonă servicii și depozitare existentă; dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”- Calea Buziașului, nr. 126, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.**

Terenul reglementat, este înscris în CF nr. 430558, nr. cad. 430558 Calea Buziașului nr. 126 în suprafață de 8.135 mp, categoria de folosință - curți construcții, proprietar S.C. RANDLER GROUP S.R.L., întabulare servitute de trecere în favoarea S.C. ELECTRICA BANAT; extras CF nr. 442663, nr. top 442663 (CF vechi 1639 Mosnita Noua, nr. top 516/2/c, 517/2/b, 527/2/1/b) în suprafață de 23.500 mp, categoria de folosință – arabil, proprietari Poparad Sorin și Poparad Adriana Zorica.

**Plan Urbanistic Zonal „Reconfigurare și extindere zonă servicii și depozitare existentă; dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”- Calea Buziașului, nr. 126, Timișoara propune reconfigurarea și extinderea incintei existente a societății Randler Group, dezvoltată pe Calea Buziașului nr. 126 în baza Planului Urbanistic de Detaliu “Corp administrativ și depozit S.C. RANDLER GROUP S.R.L. Calea Buziașului Timișoara”, proiect nr. 26/2001 întocmit de S.C. Arhitect Trîmbițaș S.R.L., aprobat în baza H.C.L. cu nr. 361/18.12.2001; dezvoltarea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare la sud de incinta RANDLER GROUP; asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse; asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților**



**pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică, gaz, apă-canal, telefonie, conform propunerilor și avizelor.**

Accesul auto și pietonal la parcela studiată se face din străzile Dafinului – la sud și Calea Buziașului, la nord, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT 2017-004319/15.12.2017.

Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse **exclusiv** pe parcelele deținute de beneficiari, în conformitate cu Anexa 2 din R.L.U. aferenta P.U.G., aprobat prin HCL nr. 157/05.08.2002 și prelungit prin HCL nr. 131/2017 și în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT 2017-004319/15.12.2017.

**Indicii propuși prin documentație și conform Avizului Arhitectului Șef sunt următorii:**

**Se propune structurarea terenului reglementat în suprafață totală de 31.635 mp, în două UTR-uri, astfel:**

**UTR 1 – Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare (21.088 mp)**

**UTR 2 – Zonă depozitare și servicii (10.547 mp)**

Indicatorii urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

**- Indicatori urbanistici propuși pe terenul beneficiarului:**

**UTR 1 – Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare (21.088 mp)**

**SzLi - Subzonă locuire cu max 2 unități/parcelă:**

P.O.T. = max. 35%

C.U.T. = max. 0,9

Regim de înălțime max. (S)+P+1E+(M)Er

Hmax. cornișă = 11m

Hmax. coamă = 15m

**SzLCmici - Subzonă locuire colectivă cu max 6 apartamente/parcelă:**

P.O.T. = max. 35%

C.U.T. = max. 1,0

Regim de înălțime max. (S)+P+1E+(M)Er

Hmax. cornișă = 12m

Hmax. coamă = 17m

**SzLC - Subzonă locuire colectivă:**

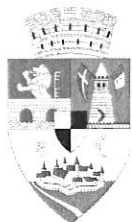
P.O.T. = max. 35%

C.U.T. = max. 1,3

Regim de înălțime max. (S)+P+2E+(M)Er

Hmax. cornișă = 12m

Hmax. coamă = 17m



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM SI DEZVOLTARE URBANA

BIROUL AVIZARE CONFORMITĂȚI PUG/PUD/PUZ

Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408341  
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

### **SzSI - Subzonă servicii și instituții publice:**

P.O.T. = max. 40%

C.U.T. = max. 1,1

Regim de înălțime max. (S)+P+1E+(M)Er

Hmax. cornișă = 12m

Hmax. coamă = 17m

### **Spații verzi în UTR 1 = minim 5%**

### **UTR 2 – Zonă depozitare și servicii (10.547 mp)**

P.O.T. = max. 65%

C.U.T. = max. 2,1

Regim de înălțime max. (S)+P+4E+Er

Hmax. cornișă = 18m

Hmax. coamă = 22m

### **Spații verzi în UTR 2 = minim 20%**

**Spații verzi amenajate minim 5,00 % pentru UTR 1 și minim 20% pentru UTR 2 - conform Deciziei de încadrare nr. 16 din 26.02.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș – suprafața totală de spații verzi prevăzută prin PUZ va fi amenajată și întreținută.**

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;

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.

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.).

Autorizația de Construire se va putea elibera **doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform Proiectului nr. 140/2015, planșa nr. 140-A07 - „Circulația terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.**

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>1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.



După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentatiei 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.

Plan Urbanistic Zonal „**Reconfigurare și extindere zonă servicii și depozitare existentă; dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare**”- **Calea Buziașului, nr. 126, 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 „Reconfigurare și extindere zonă servicii și depozitare existentă; dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”- Calea Buziașului, nr. 126, Timișoara, beneficiari S.C. RANDLER GROUP S.R.L., Poparad Sorin și Poparad Adriana, întocmit conform proiectului nr. 140/2015, realizat de S.C. ARHITECT TRÎMBIȚAȘ S.R.L, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;**

**2. Se stabilesc condițiile de construire:**

**UTR 1 – Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare (21.088 mp)**

**SzLi - Subzonă locuire cu max 2 unități/parcelă:**

P.O.T. = max. 35%

C.U.T. = max. 0,9

Regim de înălțime max. (S)+P+1E+(M)Er

Hmax. cornișă = 11m

Hmax. coamă = 15m

**SzLCmici - Subzonă locuire colectivă cu max 6 apartamente/parcelă:**

P.O.T. = max. 35%

C.U.T. = max. 1,0

Regim de înălțime max. (S)+P+1E+(M)Er

Hmax. cornișă = 12m

Hmax. coamă = 17m

**SzLC - Subzonă locuire colectivă:**

P.O.T. = max. 35%

C.U.T. = max. 1,3

Regim de înălțime max. (S)+P+2E+(M)Er

Hmax. cornișă = 12m

Hmax. coamă = 17m

**SzSI - Subzonă servicii și instituții publice:**

P.O.T. = max. 40%

C.U.T. = max. 1,1



Regim de înălțime max. (S)+P+1E+(M)Er

Hmax. cornișă = 12m

Hmax. coamă = 17m

**Spații verzi în UTR 1 = minim 5%**

**UTR 2 – Zonă depozitare și servicii (10.547 mp)**

P.O.T. = max. 65%

C.U.T. = max. 2,1

Regim de înălțime max. (S)+P+4E+Er

Hmax. cornișă = 18m

Hmax. coamă = 22m

**Spații verzi în UTR 2 = minim 20%**

Accesul auto și pietonal conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT 2017-004319/15.12.2017.

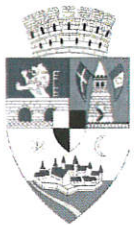
**Spații verzi amenajate minim 5,00 % pentru UTR 1 și minim 20% pentru UTR 2 - conform Deciziei de încadrare nr. 16 din 26.02.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș – suprafața totală de spații verzi prevăzută prin PUZ va fi amenajată și întreținută.**

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;

**3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „Reconfigurare și extindere zonă servicii și depozitare existentă; dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”- Calea Buziașului, nr. 126, 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.**

Terenul reglementat, este înscris în CF nr. 430558, nr. cad. 430558 Calea Buziașului nr. 126 în suprafață de 8.135 mp, categoria de folosință - curți construcții, proprietar S.C. RANDLER GROUP S.R.L., întabulare servitute de trecere în favoarea S.C. ELECTRICA BANAT; în CF nr. 442663, nr. Top 516/2/c, 517/2/b, 527/2/1/b (provenita din conversia CF 1639 Mosnita Noua), în suprafață de 23.500 mp, categoria de folosință – arabil, proprietari Poparad Sorin și Poparad Adriana Zorica.

**4. Autorizația de Construire se va putea elibera doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform Proiectului nr. 140/2015, planșa nr. 140-A07 - „Circulația terenurilor” 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 „**Reconfigurare și extindere zonă servicii și depozitare existentă; dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare**”- **Calea Buziașului, nr. 126, Timișoara**, a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „*Reconfigurare și extindere zonă servicii și depozitare existentă; dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare*”- *Calea Buziașului, nr. 126, Timișoara*, este elaborat de proiectantul S.C. ARHITECT TRÎMBIȚAȘ S.R.L., proiect nr. 140/2015, la cererea beneficiarilor S.C. RANDLER GROUP S.R.L., Poparad Sorin și Poparad Adriana, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.

ARHITECT SEF  
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER  
Sorina Popa