

UR2018-0005843, UR2018-010383/28.06.2018

### RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă mixtă: comerț, servicii, funcțiuni administrative și locuire colectivă în regim de înălțime S+P+6E+Er”,  
Str. Bujorilor, nr. 160, Timișoara**

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2018-0005843, UR2018-010383/28.06.2018 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă mixtă: comerț, servicii, funcțiuni administrative și locuire colectivă în regim de înălțime S+P+6E+Er”, Str. Bujorilor, nr. 160, Timișoara, prin care se propune dezvoltarea unei zone mixte comerț, servicii, funcțiuni administrative și locuire colectivă, în regim de înălțime maxim S+P+6E+Er;

#### **Facem următoarele precizări:**

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2018-0005843/11.04.2018, completată cu nr. ur2018-010383/22.06.2018, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă mixtă: comerț, servicii, funcțiuni administrative și locuire colectivă în regim de înălțime S+P+6E+Er”, Str. Bujorilor, nr. 160, 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. 35/21.09.2017, Avizul Arhitectului Șef nr. 11/29.03.2018;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2763 din 23.06.2017, precum și Decizia Etapei de încadrare nr. 18 din 01.03.2018 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 „Dezvoltare zonă mixtă: comerț, servicii, funcțiuni administrative și locuire colectivă în regim de înălțime S+P+6E+Er” Strada Bujorilor, nr. 160, Timișoara, beneficiar S.C. BEGA MINERALE INDUSTRIALE S.A, proiectant SC 903 STUDIOARH SRLD, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Lucian Stancu, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 30 octombrie 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 noiembrie 2017, a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2017-017591/04.12.2017;*

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 si amenajare a teritoriului, **documentația PUZ „Dezvoltare zonă mixtă: comerț, servicii, funcțiuni administrative și locuire colectiva în regim de înălțime S+P+6E+Er” Strada Bujorilor, nr. 160, Timișoara se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ si 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 „Dezvoltare zonă mixtă: comerț, servicii, funcțiuni administrative și locuire colectiva în regim de înălțime S+P+6E+Er” Strada Bujorilor, nr. 160, Timișoara, este elaborat de proiectantul S.C. 903 STUDIOARH S.R.L.D, proiect nr. 45/2017, la cererea beneficiarului S.C. BEGA MINERALE INDUSTRIALE S.A.

Terenul reglementat în cadrul documentatiei PUZ „Dezvoltare zonă mixtă: comerț, servicii, funcțiuni administrative și locuire colectiva în regim de înălțime S+P+6E+Er” Strada Bujorilor, nr. 160, Timișoara, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud a municipiului Timișoara, pe fosta platformă industrială Prefatim, în Zona Calea Sagului, la limita teritoriala cu UAT GIROC, fiind delimitat la nord de proprietati private, la vest de liniile de cale ferata, la sud de limita teritoriala cu UAT GIROC, la est de strada Bujorilor.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017 – teren situat in intravilan, în zona unitatilor industriale, afectat de zona de protectie C.F.R..

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 „Dezvoltare zonă mixtă: comerț, servicii, funcțiuni administrative și locuire colectiva în regim de înălțime S+P+6E+Er” Strada Bujorilor, nr. 160, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

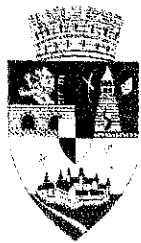
Terenul reglementat situat in strada Bujorilor nr. 160, Timișoara, în suprafață totală de 65.670 mp, este inregistrat în CF nr. 406302/ Timișoara, nr. cad. 406302 (CF vechi nr. 6278/ Chisoda nr. top 655/3/2/1; 655/4/2/1; 656-657/2/1; 573/a/1/1/16/1/1/2; 655/2/1; 659/a/1/1; 659/b/2/1/1), în suprafață de 64.698 mp, respectiv in CF nr. 405825/Timișoara, nr. cad. 405825 (CF vechi nr. 6278/ Chisoda nr. top. 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/2/1/3), în suprafață de 972 mp, proprietar fiind S.C. BEGA MINERALE INDUSTRIALE S.A..

Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă mixtă: comerț, servicii, funcțiuni administrative și locuire colectiva în regim de înălțime S+P+6E+Er” Strada Bujorilor, nr. 160, Timișoara propune dezvoltarea unei zone mixte comerț, servicii, funcțiuni administrative și locuire colectiva, în regim de înălțime maxim S+P+6E+Er.

Accesul auto și pietonal la parcela studiată se face din Strada Bujorilor în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2017-002757/31.08.2017.

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 si prelungit prin HCL nr. 131/2017 și în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2017-002757/31.08.2017.

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



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

- Functiuni predominante: - zona 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: maxim S+P+6E+Er; Hmax = 32,00 m;

Spatii verzi amenajate minim 20,00 % - conform Deciziei de incadrare nr. 18/01.03.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș - suprafața de spații verzi va fi amenajată și întreținută;

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

- Functiuni predominante: - zona 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: maxim S+P+6E+Er; Hmax = 30,00 m;

Spatii verzi amenajate minim 20,00 % - conform Deciziei de incadrare nr. 18/01.03.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș - suprafața de spații verzi va fi amenajată și întreținută;

**-Pentru UTR 3- Subzona locuire colectiva existenta in regim de inaltime P+4E:**

- Functiune predominanta: - locuire colectiva ;

- Procent de ocupare al terenului existent si mentinut: POTmax= 70%;

- Coeficient de utilizare al terenului existent si mentinut: CUTmax= 2,5;

- Regim de construire S+P+4E;

Spatii verzi amenajate minim 20,00 % - conform Deciziei de incadrare nr. 18/01.03.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș - suprafața de spații verzi 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 ce terenurile afectate de drumuri, vor deveni publice 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>) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentatiei PUZ si RLU aferent, aceasta va fi transmisa 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 „Dezvoltare zonă mixtă: comerț, servicii, funcțiuni administrative și locuire colectivă în regim de înălțime S+P+6E+Er” Strada 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 „Dezvoltare zonă mixtă: comerț, servicii, funcțiuni administrative și locuire colectivă în regim de înălțime S+P+6E+Er” Strada Bujorilor nr. 160, Timișoara, beneficiar S.C. BEGA MINERALE INDUSTRIALE S.A, întocmit conform proiectului nr. 45/2017, realizat de proiectant SC 903 STUDIOARH SRLD, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

### 2. Se stabilesc condițiile de construire:

#### Pentru UTR 1

- Regimul de înălțime de maxim = S+P+6E+Er, Hmax = 32,00 m; acces auto conform Avizului Comisiei de Circulație nr. nr. DT2017-002757/31.08,2017, realizarea locurilor de parcare exclusiv pe parcela deținută de beneficiari, POTmax= 70%, CUTmax= 2,8. Spații verzi amenajate minim 20,00 % - conform Deciziei de încadrare nr. 18/01.03.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș – suprafața de spații verzi va fi amenajată și întreținută.

#### Pentru UTR 2

- Regimul de înălțime de maxim = S+P+6E+Er, Hmax = 30,00 m; acces auto conform Avizului Comisiei de Circulație nr. nr. DT2017-002757/31.08,2017, realizarea locurilor de parcare exclusiv pe parcela deținută de beneficiari, POTmax= 50%, CUTmax= 2,8. Spații verzi amenajate minim 20,00 % - conform Deciziei de încadrare nr. 18/01.03.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș – suprafața de spații verzi va fi amenajată și întreținută.

#### Pentru UTR 3

- Regimul de înălțime = S+P+4E, acces auto conform Avizului Comisiei de Circulație nr. nr. DT2017-002757/31.08,2017, realizarea locurilor de parcare exclusiv pe parcela deținută de beneficiari, POTmax= 70%, CUTmax= 2,5. Spații verzi amenajate minim 20,00 % - conform Deciziei de încadrare nr. 18/01.03.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș – suprafața de spații verzi 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 „Dezvoltare zonă mixtă: comerț, servicii, funcțiuni administrative și locuire colectivă în regim de înălțime S+P+6E+Er” Strada 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.**

Terenul reglementat situat în strada Bujorilor nr. 160, Timișoara, **în suprafață totală de 65.670 mp**, este înscris în CF nr. 406302/ Timișoara, nr. cad. 406302 (CF vechi nr. 6278/ Chisoda nr. top 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), **în suprafață de 64.698 mp**, respectiv în CF nr. 405825/Timișoara, nr. cad. 405825 (CF vechi nr. 6278/ Chisoda nr. top. 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/2/1/3), **în suprafață de 972 mp**, proprietar fiind S.C. BEGA MINERALE INDUSTRIALE S.A.

**4. 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 Proiectului nr. 45/2017, planșa nr. 45A08 - „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 „Dezvoltare zonă mixtă: comerț, servicii, funcțiuni administrative și locuire colectiva în regim de înălțime S+P+6E+Er” Strada Bujorilor nr.160, 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 „Dezvoltare zonă mixtă: comerț, servicii, funcțiuni administrative și locuire colectiva în regim de înălțime S+P+6E+Er”, Strada Bujorilor, nr.160 Timișoara, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.**

ARHITECT SEF  
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER  
Steluta URSU