



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA URBANISM
BIROU AVIZARE CONFORMITATI PUG/PUD/PUZ

Nr. UR2019-010654/02.07.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - „Construire spălătorie auto (ecologică în regim self-service) conform HCL 102/2009 modificat prin HCL 240/2009”, str. GĂRII nr. 3, Timișoara

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2019-0106564/02.07.2019 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – **”CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO (ECOLOGICA IN REGIM SELF-SERVICE) CONFORM HCL 102/2009 MODIFICAT PRIN HCL 240/2009”, str. GĂRII nr. 3**, Timișoara, prin care se propune realizarea unei construcții pentru servicii – spalatorie auto în regim de autoservire.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2019-010654/01.07.2019, privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - **”CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO (ECOLOGICA IN REGIM SELF-SERVICE) CONFORM HCL 102/2009 MODIFICAT PRIN HCL 240/2009”, str. GĂRII nr. 3**, Timișoara;

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat cu HCL 157/2002, prelungit cu HCL 619/2018 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 Arhitectului Sef nr. 13 din 08.04.2019;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 5464/19.12.2017 prelungit până în 18.12.2019**, precum și **Decizia de încadrare nr. 74/13.08.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu;**

Documentația PUD - **”CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO (ECOLOGICA IN REGIM SELF-SERVICE) CONFORM HCL 102/2009 MODIFICAT PRIN HCL 240/2009”, str. GĂRII nr. 3**, Timișoara, proprietari: **COCOTĂ ILIE și COCOTĂ MARIA** (prin **COCOTĂ FLORIN-SORIN și TEODORESCU NICOLETA-SORINA**, în calitate de moștenitori ai defunctei **COCOTĂ MARIA**), beneficiar fiind **SC AUTO SPA EXPRESS SRL**, conform Contract de închiriere asupra terenului cu nr. 14 din 21.12.2017, proiectant **SC Q PLANNING CONSULTANTS SRL**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - Arh. Daniel STĂMOREAN, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 01.08.2018, cu ocazia demarării Etapei 1 - etapa pregătitoare PUD de informare și consultare a publicului, conform H.C.L. 183/2017, etapă finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în luna mai 2018, a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2018-012679/24.08.2018;

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 PUD - **”CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO (ECOLOGICA IN REGIM SELF-SERVICE) CONFORM HCL 102/2009 MODIFICAT PRIN HCL 240/2009”, str. GĂRII nr. 3**, Timișoara, se încadrează în Etapa 2 - etapa aprobării PUD Etapa 2 - etapa aprobării PUD (cap. 8.3.2., art. 73 din HCL nr. 140/2011 modificat prin H.C.L. nr. 183/2017), implicarea și consultarea publicului în această etapă, se va face în baza



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA URBANISM
BIROU AVIZARE CONFORMITATI PUG/PUD/PUZ

Dispoziției Primarului nr. 92/ 15.01.2007 privind aprobarea Procedurii pentru aplicarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

Intrucat la documentatie sunt prezentate declarațiile notariale de accept ale vecinilor direct afectați (stanga, dreapta, spate) în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 102/24.03.2009, modificat prin H.C.L. nr. 240/2009;

Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea documentației Plan Urbanistic de Detaliu **"CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO (ECOLOGICA IN REGIM SELF-SERVICE) CONFORM HCL 102/2009 MODIFICAT PRIN HCL 240/2009"**, str. GĂRII nr. 3, Timișoara;

Planul Urbanistic de Detaliu - "CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO (ECOLOGICA IN REGIM SELF-SERVICE) CONFORM HCL 102/2009 MODIFICAT PRIN HCL 240/2009", str. GĂRII nr. 3, Timișoara, este elaborat de proiectantul S.C. Q PLANNING CONSULTANTS S.R.L., proiect nr. 185/2018, la cererea beneficiarului SC AUTO SPA EXPRESS SRL conform Contract de închiriere asupra terenului cu nr. 14 din 21.12.2017, proprietari fiind *COCOTĂ ILIE și COCOTĂ MARIA (prin COCOTĂ FLORIN-SORIN și TEODORESCU NICOLETA-SORINA, în calitate de moștenitori ai defunctei COCOTĂ MARIA)*.

Terenul reglementat în cadrul documentației PUD - **"CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO (ECOLOGICA IN REGIM SELF-SERVICE) CONFORM HCL 102/2009 MODIFICAT PRIN HCL 240/2009"**, str. GĂRII nr. 3, Timișoara, în suprafață totală de 1.699mp, este amplasat în partea de vest a municipiului Timișoara, delimitat la nord - strada Gării, la est, la sud, la vest – de parcele proprietate privată.

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 de Detaliu - **"CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO (ECOLOGICA IN REGIM SELF-SERVICE) CONFORM HCL 102/2009 MODIFICAT PRIN HCL 240/2009"**, str. GĂRII nr. 3, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat situat in intravilanul Municipiului Timisoara, categoria curți construcții, în suprafață totală de 1.699mp, este înscris în CF 420290 (CF vechi 8681, top 17386) cad 420290 și construcții cad 420290-C1 și 420290-C2, proprietari: COCOTĂ ILIE și COCOTĂ MARIA (prin COCOTĂ FLORIN-SORIN și TEODORESCU NICOLETA-SORINA, în calitate de moștenitori ai defunctei COCOTĂ MARIA) cu Contract de închiriere asupra terenului nr. 14 din 21.12.2017 în favoarea SC AUTO SPA EXPRESS SRL.

Planul Urbanistic de Detaliu - **"CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO (ECOLOGICA IN REGIM SELF-SERVICE) CONFORM HCL 102/2009 MODIFICAT PRIN HCL 240/2009"**, str. GĂRII nr. 3, Timișoara, propune realizarea unei construcții pentru servicii – spalatorie auto în regim de autoservire.

Pe parcela studiată se vor asigura accese auto si pietonale de pe strada Gării, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2018-002649/29.03.2018.

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. 619/2018 și în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-002649/29.03.2018.

Indicii propuși prin documentație și conform Avizului Arhitectului Șef nr. 13 din 08.04.2019 sunt următorii:

Se propune realizarea unei construcții pentru servicii – spalatorie auto în regim de autoservire.



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA URBANISM
BIROU AVIZARE CONFORMITATI PUG/PUD/PUZ

Indicatori urbanistici propuși pe terenul beneficiarului:

- P.O.T.max. = 36,29 %;
- C.U.T.max. = 0,36;
- Regim de înălțime: P, H=4,15m;
- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare conf. planșei nr. U03 „Reglementări Urbanistice”.

Zone verzi propuse în documentație și în conformitate cu Decizia de încadrare nr. 74/13.08.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului, minim 20,00% din suprafața terenului conf. planșei nr. U03 „Reglementări Urbanistice”. Suprafața de zone verzi va fi amenajată și întreținută.

- se vor respecta prevederile HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde"

- 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;

- Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-002649/29.03.2018; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.;

- Servituți: se vor respecta servituțile trecute în „Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013;

- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acestora, respectându-se condițiile impuse prin **Avizul pentru rețele existente nr. 910/14.11.2018.**

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;

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 cheltuiela beneficiarilor.

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. 37/N/2000 al M.L.P.A.T (M.T.C.T.).

Autorizația de Construire se va putea elibera **doar după reglementarea situației juridice din CF și după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform Proiectului nr. 185/2018, planșa nr. U05 – „Proprietatea asupra terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției.**

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 PUD - **”CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO (ECOLOGICA IN REGIM SELF-SERVICE) CONFORM HCL 102/2009 MODIFICAT PRIN HCL 240/2009”, str. GĂRII nr. 3, Timișoara**, 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 de Detaliu - ”CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO (ECOLOGICA IN REGIM SELF-SERVICE) CONFORM HCL 102/2009 MODIFICAT PRIN HCL 240/2009”, str. GĂRII nr. 3, Timișoara, Timișoara va avea valabilitate de 2 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA URBANISM
BIROU AVIZARE CONFORMITATI PUG/PUD/PUZ

PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu - "CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO (ECOLOGICA IN REGIM SELF-SERVICE) CONFORM HCL 102/2009 MODIFICAT PRIN HCL 240/2009", str. GĂRII nr. 3, Timișoara, proprietari: COCOTĂ ILIE și COCOTĂ MARIA (prin COCOTĂ FLORIN-SORIN și TEODORESCU NICOLETA-SORINA, în calitate de moștenitori ai defunctei COCOTĂ MARIA), cu contract de închiriere asupra terenului în fav. SC AUTO SPA EXPRESS SRL, întocmit conform proiectului nr. 185/2018, realizat de S.C. Q PLANNING CONSULTANTS S.R.L., care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire:

Se propune realizarea unei construcții pentru servicii – spalatorie auto în regim de autoservire.

Indicatori urbanistici propuși pe terenul beneficiarului:

- P.O.T.max. = 36,29 %;

- C.U.T.max. = 0,36;

- Regim de înălțime: P, H=4,15m;

- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare conf. planșei nr. U03 „Reglementări Urbanistice”.

Zone verzi propuse în documentație și în conformitate cu Decizia de încadrare nr. 74/13.08.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului, minim 20,00% din suprafața terenului conf. . planșei nr. U03 „Reglementări Urbanistice”. Suprafața de zone verzi va fi amenajată și întreținută.

- se vor respecta prevederile HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde"

- se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării alinimentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;

- **Circulații și accese:** accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-002649/29.03.2018; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.;

- **Servituți:** se vor respecta servituțile trecute în „Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013;

- **Echipare tehnico-edilitară:** pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin **Avizul pentru rețele existente nr. 910/14.11.2018.**

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;

3. Prezentul Planul Urbanistic de Detaliu - "CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO (ECOLOGICA IN REGIM SELF-SERVICE) CONFORM HCL 102/2009 MODIFICAT PRIN HCL 240/2009", str. GĂRII nr. 3, Timișoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea valabilitate de 2 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat situat în intravilanul Municipiului Timișoara, categoria curți construcții, în suprafață totală de 1.699mp, este înscris în CF 420290 (CF vechi 8681, top 17386) cad 420290 și construcții cad 420290-C1 și 420290-C2, proprietari: COCOTĂ ILIE și COCOTĂ MARIA (prin



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA URBANISM
BIROU AVIZARE CONFORMITATI PUG/PUD/PUZ

COCOTĂ FLORIN-SORIN și TEODORESCU NICOLETA-SORINA, în calitate de moștenitori ai defunctei COCOTĂ MARIA) cu Contract de închiriere asupra terenului nr. 14 din 21.12.2017 în favoarea SC AUTO SPA EXPRESS SRL.

La documentație sunt prezentate declarațiile notariale de accept ale vecinilor direct afectați (stanga, dreapta, spate) în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 102/24.03.2009, modificat prin H.C.L. nr. 240/2009

4. Autorizația de Construire se va putea elibera doar după reglementarea situației juridice din CF și după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform Proiectului nr. 185/2018, planșa nr. U05 – „Proprietatea asupra terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției.

5. După aprobare prin hotărârea consiliului local a documentației PUD - ”CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO (ECOLOGICA IN REGIM SELF-SERVICE) CONFORM HCL 102/2009 MODIFICAT PRIN HCL 240/2009”, str. GĂRII nr. 3, Timișoara, 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.

6. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Planul Urbanistic de Detaliu - ”CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO (ECOLOGICA IN REGIM SELF-SERVICE) CONFORM HCL 102/2009 MODIFICAT PRIN HCL 240/2009”, str. GĂRII nr. 3, Timișoara.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, înaintăm Consiliului Local al municipiului Timișoara proiectul de hotărâre privind aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu ”CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO (ECOLOGICA IN REGIM SELF-SERVICE) CONFORM HCL 102/2009 MODIFICAT PRIN HCL 240/2009”, str. GĂRII nr. 3, Timișoara, elaborat de proiectantul S.C. Q PLANNING CONSULTANTS S.R.L., proiect nr. 185/2018, întocmit la cererea beneficiarului SC AUTO SPA EXPRESS SRL, pentru a fi supus dezbaterii plenului consiliului local.

ARHITECT SEF,
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER
Monica MITROFAN



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA URBANISM
BIROU AVIZARE CONFORMITATĂ PUG/PUD/PUZ

Red/dact – M.M.