

UR2019-000990/07.02.2019

## RAPORT DE SPECIALITATE

### **Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă comert, servicii, birouri, depozitare, showroom auto, stație distribuție carburanți”, Calea Șagului nr. 203, Timișoara;**

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2019-000990/07.02.2019 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Zonă comert, servicii, birouri, depozitare, showroom auto, stație distribuție carburanți”, Calea Șagului nr. 203, Timișoara**, prin care se propune reglementarea modului de realizare a unei zone cu funcțiunea de comerț, servicii, showroom auto, stație distribuție carburanți și alte servicii, birouri și depozitare.

**Facem următoarele precizări:**

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2019-000990/25.01.2019, privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Zonă comert, servicii, birouri, depozitare, showroom auto, stație distribuție carburanți”, Calea Șagului nr. 203, Timișoara;**

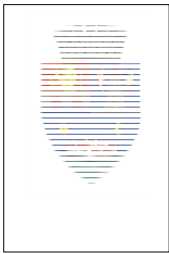
Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 40/12.07.2018, Avizul Arhitectului Șef nr. 02/23.01.2019;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 3173/18.07.2017 prelungit pana la data de 17.07.2019, Avizul Consiliului Județean Timiș – Arhitect Șef nr. 01/04.01.2019, Avizul Direcției pentru Cultură Timiș nr. 2008/27.09.2018, precum și Decizia de încadrare nr. 132/12.12.2018 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 „Zonă comert, servicii, birouri, depozitare, showroom auto, stație distribuție carburanți”, Calea Șagului nr. 203, Timișoara, beneficiar S.C. AUTOGLOBUS 2000 SRL., proiectant S.C. PILOT TEAM S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Glad Paul Tudora, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 24.10.2018, 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.*

*Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2018 – 017303/03.12.2018.*

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 PUZ „Zonă comert, servicii, birouri, depozitare, showroom auto, stație distribuție carburanți”, Calea Șagului nr. 203, 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 „Zonă comert, servicii, birouri, depozitare, showroom auto, stație distribuție carburanți”, Calea Șagului nr. 203, Timișoara, este elaborat de proiectantul S.C. PILOT TEAM S.R.L., proiect nr. 13.09/169/2017, proprietari: SC AUTOGLOBUS 2000 SRL, SC APOLLINY COMPANY SRL, SC KOBER SRL, beneficiar fiind S.C. AUTOGLOBUS 2000 S.R.L. pentru care a fost obținut acordul cu nr.79/5.02.2019, respectiv acordul cu nr.399/06.02.2019 NRI-DMS-75237.**

Terenul reglementat în cadrul documentației PUZ „Zonă comert, servicii, birouri, depozitare, showroom auto, stație distribuție carburanți”, Calea Șagului nr. 203, Timișoara, în suprafață totală 15.515 mp este amplasat în partea de sud - vest a orașului, în intravilanul municipiului Timișoara, UTR 61 conform Planului Urbanistic General, delimitat astfel: la nord – strada Ovidiu Cotruș (prelungire) și SC AUTOGLOBUS 2000 SRL, la est – DE 657 și limita teritoriu intravilan și administrativ cu UAT Giroc, la vest – Calea Șagului, la sud – DE 660/9/1, N 660/9/2 DE 660/9/3 și SC ARABESQUE srl.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 - UTR 61 - zona propusă pentru unități industriale, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism; teren afectat de culoare de utilitate; teren posibil afectat de sistematizarea zonei.

Terenul reglementat, care face obiectul acestei documentații se află în zonă cu interdicție temporară de construire, motiv pentru care s-a obținut Avizul Consiliului Județean Timiș – Arhitect Șef nr. 01/04.01.2019 și Avizul Direcției pentru Cultură Timiș nr. 2008/27.09.2018.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Zonă comert, servicii, birouri, depozitare, showroom auto, stație distribuție carburanți”, Calea Șagului nr. 203, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

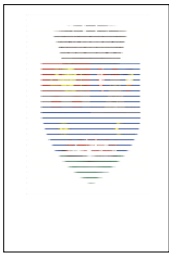
Terenul reglementat este în suprafață totală de 15.515 mp, teren înscris în:

- CF 446627, nr. cad. 446627 – curți construcții, S = 3.000 mp, proprietar SC APOLLINY COMPANY SRL Timișoara;

- CF 446628, nr. cad 446628 - curți construcții, S = 2.000 mp, proprietar SC AUTOGLOBUS 2000 SRL;

- CF 407135, nr. cad. 407135 - curți construcții, S = 5.000 mp, proprietar SC AUTOGLOBUS 2000 SRL; interdicție de înstrăinare, grevare și promisiune de ipotecare asupra constr. viitoare în fav. PIRAEUS BANK ROMÂNIA S.A.; interdicție de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, construire, alipire, în favoarea PIRAEUS BANK ROMANIA SA;

- CF 444656, nr. cad. 444656 - curți construcții, S = 1.515 mp, proprietar SC AUTOGLOBUS 2000 SRL; interdicție de înstrăinare, dezmembrare, închiriere, grevare de sarcini, și demolare - PIRAEUS BANK ROMANIA SA, SUC TIMISOARA -MARASTI; promisiune de grevare cu ipoteca a construcțiilor viitoare - PIRAEUS BANK ROMANIA SA, SUC.



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



TIMISOARA, MARASTI; interdicție de instrainare, dezmembrare, inchiriere, construire, comasare, grevare, și demolare, în favoarea PIRAEUS BANK ROMANIA SA

- CF 444657, nr. cad. 444657 - curți construcții, S = 4.000 mp, proprietar KOBER SRL.

Pentru parcelele care au înscrisă ipotecă a fost obținut acordul cu nr. 5991/08.02.2019 al FIRST BANK S.A. (denumită anterior PIRAEUS BANK ROMANIA SA) cu privire la elaborare PUZ în conformitate cu Certificatul de urbanism nr. 3173/18.07.2017.

**Planul Urbanistic Zonal** „Zonă comerț, servicii, birouri, depozitare, showroom auto, stație distribuție carburanți”, Calea Șagului nr. 203, Timișoara, **propune** dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de comerț, servicii, showroom auto, stație distribuție carburanți și alte servicii, birouri și depozitare;

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. 619/2018 și în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-004380/23.08.2018, doar după ce terenurile afectate de drumuri, vor deveni publice conform planșei 04 – „Proprietatea asupra terenurilor”, planșei 03 – „Reglementări urbanistice” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat. Terenul afectat de propunerea urbanistica privind amenajarea unui sens giratoriu (Etapa II de sistematizare a intersecției), nu face obiectul prezentei documentații de urbanism, acesta va fi reglementat în cadrul altei documentații de urbanism.

**Indicii propuși prin documentație și conform Avizului Arhitectului Șef nr. 02 din 23.01.2019 sunt următorii:**

**Funcțiunea propusă:**

**Comerț, servicii, birouri, depozitare, showroom auto, stații distribuție carburanți.**

**POT max = 55 %**

**CUT max = 2,50**

**Regimul de înălțime maxim P+2E până la P+4E**

**Hmax = 20 m**

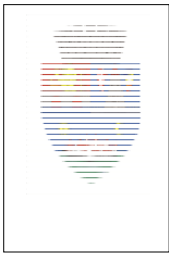
**Se va respecta retragerea față de limitele laterale: minim ½ din înălțimea clădirilor;**

**Zone verzi propuse în documentație și în conformitate cu Decizia de încadrare nr. 132/12.12.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș: zone verzi 20%. 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".**

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;**

**Circulații și accese: accesul auto și pietonal se vor realiza în conformitate cu avizul**



**Comisiei de Circulație nr. DT2018-004380/23.08.2018; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U..**

**Terenul afectat de propunerea urbanistică privind amenajarea unui sens giratoriu (Etapa II de sistematizare a intersecției), nu face obiectul prezentei documentații de urbanism, acesta va fi reglementat în cadrul altei documentații de urbanism.**

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.

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. 13.09/169/2017, după trecerea în domeniul public a terenului necesar realizării drumului 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.

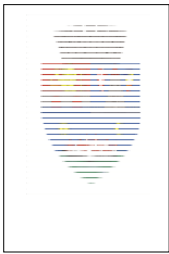
După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentației PUZ și RLU aferent, aceasta va fi transmisă către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Plan Urbanistic Zonal „Zonă comerț, servicii, birouri, depozitare, showroom auto, stație distribuție carburanți”, Calea Șagului nr. 203, 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 „Zonă comerț, servicii, birouri, depozitare, showroom auto, stație distribuție carburanți”, Calea Șagului nr. 203, Timișoara, proprietari: SC AUTOGLOBUS 2000 SRL, SC APOLLINY COMPANY SRL, SC KOBER SRL, beneficiar fiind S.C. AUTOGLOBUS 2000 S.R.L. pentru care a fost obținut acordul cu nr.79/5.02.2019, respectiv acordul cu nr.399/06.02.2019 NRI-DMS-75237, elaborat de proiectantul S.C. PILOT TEAM S.R.L., proiect nr. 13.09/169/2017 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.**

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



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



**Comerț, servicii, birouri, depozitare, showroom auto, stații distribuție carburanți.**

**P.O.T. max. = 55%**

**C.U.T. max. = 2,50**

**Regim de înălțime max. P+2E pana la P+4E**

**Hmax. = 20 m**

**Se va respecta retragerea față de limitele laterale: minim ½ din înălțimea clădirilor;**

**Zone verzi propuse în documentație și în conformitate cu Decizia de încadrare nr. 132/12.12.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș = 20%. Suprafața de zone verzi va fi amenajată și întreținută.**

**Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-004380/23.08.201, necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U..**

**Terenul afectat de propunerea urbanistica privind amenajarea unui sens giratoriu (Etapa II de sistematizare a intersecției), nu face obiectul prezentei documentații de urbanism, acesta va fi reglementat în cadrul altei documentații de urbanism.**

**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 „Zonă comerț, servicii, birouri, depozitare, showroom auto, stație distribuție carburanți”, Calea Șagului nr. 203, 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 în suprafață totală de 15.515 mp, teren înscris în:**

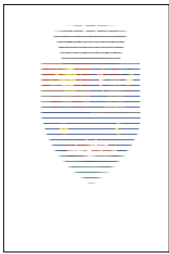
**- CF 446627, nr. cad. 446627 – curți construcții, S = 3.000 mp, proprietar SC APOLLINY COMPANY SRL Timisoara;**

**- CF 446628, nr. cad 446628 - curti construcții, S = 2.000 mp, proprietar SC AUTOGLOBUS 2000 SRL;**

**- CF 407135, nr. cad. 407135 - curti construcții, S = 5.000 mp, proprietar SC AUTOGLOBUS 2000 SRL; interdicție de înstrăinare, grevare și promisiune de ipotecare asupra constr. viitoare în fav. PIRAEUS BANK ROMÂNIA S.A.; interdicție de înstrăinare, grevare, inchiriere, dezmembrare, construire, alipire, în favoarea PIRAEUS BANK ROMANIA SA;**

**- CF 444656, nr. cad. 444656 - curti construcții, S = 1.515 mp, proprietar SC AUTOGLOBUS 2000 SRL; interdicție de instrăinare, dezmembrare, inchiriere , grevare de sarcini, și demolare - PIRAEUS BANK ROMANIA SA, SUC TIMISOARA -MARASTI; promisiune de grevare cu ipoteca a construcțiilor viitoare - PIRAEUS BANK ROMANIA SA, SUC. TIMISOARA, MARASTI; interdicție de instrăinare, dezmembrare, inchiriere , construire ,comasare, grevare , și demolare, în favoarea PIRAEUS BANK ROMANIA SA**

**- CF 444657, nr. cad. 444657 - curti construcții, S = 4.000 mp, proprietar KOBER SRL.**



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



Pentru parcelele care au înscrisă ipotecă a fost obținut acordul cu nr. 5991/08.02.2019 al FIRST BANK S.A. (denumită anterior PIRAEUS BANK ROMANIA SA) cu privire la elaborare PUZ în conformitate cu Certificatul de urbanism nr. 3173/18.07.2017.

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. 13.09/169/2017, după trecerea în domeniul public a terenului necesar realizării drumului 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>1</sup>) 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 „Zonă comert, servicii, birouri, depozitare, showroom auto, stație distribuție carburanți”, Calea Șagului nr. 203, Timișoara, a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ.

**Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, înaintăm Consiliului Local al municipiului Timișoara proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă comert, servicii, birouri, depozitare, showroom auto, stație distribuție carburanți”, Calea Șagului nr. 203, Timișoara, elaborat de proiectantul S.C. PILOT TEAM S.R.L., proiect nr. 13.09/169/2017, proprietari: SC AUTOGLOBUS 2000 SRL, SC APOLLINY COMPANY SRL, SC KOBER SRL, beneficiar fiind S.C. AUTOGLOBUS 2000 S.R.L. pentru care a fost obținut acordul cu nr.79/5.02.2019, respectiv acordul cu nr.399/06.02.2019 NRI-DMS-75237, și dezbaterii în plenul consiliului local.**

ARHITECT SEF,  
Emilian Sorin CIURARIU

SEF BIROU,  
Liliana Iovan

CONSILIER,  
Edith Sabău