



UR2018-000539/23.01.2018.

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă mixtă: comerț, servicii, funcțiuni administrative și birouri în regim de înălțime S+P+8E”**  
**Bulevardul Industriei nr. 2, Timișoara**

Având în vedere Expunerea de motive nr. SC2017-000639/23.01.2018 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă mixtă: comerț, servicii, funcțiuni administrative și birouri în regim de înălțime S+P+8E” Bulevardul Industriei nr. 2, Timișoara, prin care se propune dezvoltarea unei zone mixte comerț, servicii, funcțiuni administrative și birouri, în regim de înălțime maxim S+P+8E;

**Facem următoarele precizări:**

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2018-000639/18.01.2018, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă mixtă: comerț, servicii, funcțiuni administrative și birouri în regim de înălțime S+P+8E” Bulevardul Industriei nr. 2, Timișoara;

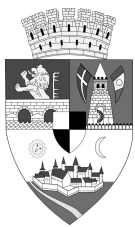
Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat cu HCL 157/2002, prelungit cu HCL 131/2017 și „Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)” aprobat cu H.C.L. 61/2012 promovate de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;

Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 31/27.07.2017, Avizul Arhitectului Sef nr. 31/14.12.2017;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 2980 din 05.07.2017**, precum și **Decizia Etapei de încadrare nr. 87 din 27.11.2017 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 birouri în regim de înălțime S+P+8E” Bulevardul Industriei nr. 2, Timișoara, beneficiar S.C. BEGA TEHNOMET 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 august 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. 43/2016, etapă finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în septembrie 2017, a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2017-013746/02.10.2017;**

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 birouri în regim de înălțime S+P+8E” Bulevardul Industriei nr. 2, 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. 138/2012), 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 birouri în regim de înălțime S+P+8E” Bulevardul Industriei nr. 2, Timișoara, este elaborat de proiectantul S.C. 903 STUDIOARH S.R.L.D, proiect nr. 47/2017, la cererea beneficiarului S.C. BEGA TEHNOMET S.A.

Zona studiată în cadrul documentatiei PUZ „Dezvoltare zonă mixtă: comerț, servicii, funcțiuni administrative și birouri în regim de înălțime S+P+8E” Bulevardul Industriei nr. 2, Timișoara, este situată în partea de sud-est a municipiului Timișoara, pe fosta platformă industrială Calea Buziașului, amplasată în imediata vecinătate a Pieței Gheorghe Domășneanu (intersecția străzilor Bulevardul Liviu Rebreanu, Venus, Calea Buziașului, Calea Stan Vidrighin și Bulevardul Industriei), pe Bulevardul Industriei.

Vecinătăți: terenul studiat este situat între Bulevardul Industriilor, proprietăți private SC EE Test SA, alte proprietăți private.

Zona studiată, 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 birouri în regim de înălțime S+P+8E” Bulevardul Industriei nr. 2, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, extras CF nr. 436362, nr. cad./ topo 436362, Timisoara, Calea Buziasului nr. 11, în suprafață de 770 mp, extras CF nr. 436361, nr. cadastral 436361, Bulevardul Industriei nr. 2, în suprafață de 32.710 mp, în suprafață totală de 33.480 mp, proprietar S.C. BEGA TEHNOMET S.A.

**Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă mixtă: comerț, servicii, funcțiuni administrative și birouri în regim de înălțime S+P+8E” Bulevardul Industriei nr. 2, Timișoara propune dezvoltarea unei zone mixte comerț, servicii, funcțiuni administrative și birouri, în regim de înălțime maxim S+P+8E.**

Accesul auto și pietonal la parcela studiată se face din Bulevardul Industriei.

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. DT2017-002567/03.08.2017.



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

-Funcțiuni predominante: **zonă mixtă: comerț, servicii, funcțiuni administrative și birouri în regim de înălțimje S+P+8E;**

- Regim de construire: maxim S+P+8E;
  - Procent de ocupare al terenului maxim: POT<sub>max</sub>= 60%;
  - Coeficient de utilizare al terenului maxim: CUT<sub>max</sub>= 2,8;
- H<sub>max</sub> = 32,00 m

- zona de implantare se va retrage față de limită;
- se vor marca subzonele altimetrice de implantare;

Spații verzi amenajate minim 20,00 % - conform Deciziei de încadrare nr. 87/27.11.2017 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 cheltuiela 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 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 „Dezvoltare zonă mixtă: comerț, servicii, funcțiuni administrative și birouri în regim de înălțime S+P+8E” Bulevardul Industriei nr. 2, 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 birouri în regim de înălțime S+P+8E” Bulevardul Industrii nr. 2, Timișoara, beneficiar S.C. BEGA TEHNOMET S.A, întocmit conform proiectului nr. 47/2017, realizat proiectant SC 903 STUDIOARH SRLD, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;**

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

- Regimul de înălțime de maxim = S+P+8E, Hmax = 32,00 m; acces auto conform Avizului Comisiei de Circulație nr. DT2017-002567/03.08.2017, realizarea locurilor de parcare exclusiv pe parcela deținută de beneficiari, POTmax= 60%, CUTmax= 2,8. Spatii verzi amenajate minim 20,00 % - conform Deciziei de încadrare nr. 87/27.11.2017 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 birouri în regim de înălțime S+P+8E” Bulevardul Industrii nr. 2, 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 extras CF nr. 436362, nr. cad./ topo 436362, Timișoara, Calea Buziasului nr. 11, în suprafață de 770 mp, extras CF nr. 436361, nr. cadastral 436361, Bulevardul Industrii nr. 2, în suprafață de 32.710 mp, în suprafață totală de 33.480 mp, proprietar S.C. BEGA TEHNOMET 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. 47/2017, planșa nr. 47A08 - „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 birouri în regim de înălțime S+P+8E” Bulevardul Industriei nr. 2 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 birouri în regim de înălțime S+P+8E”, Bld. Industriilor nr. 2, Timișoara, Timișoara îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.**

ARHITECT SEF  
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER  
Sorina Popa