



Nr. UR2022-002918/ 02.06.2022

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuinte colective S+P+2E”, str. Ludwig von Ybl (fosta str. Minotaurului) nr. 8, CF nr. 428341, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2022-002918/ 02.06.2022 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Locuinte colective S+P+2E**”, str. Ludwig von Ybl nr. 8, CF nr. 428341, Timișoara, prin care se propune schimbarea destinației terenului din ”Zona de locuinte pentru max 2 familii si functiuni complementare” conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, în zona de locuinte colective, în vederea construirii **unui imobil în regim de înălțime maxim P+2E cu un număr de maximum 6 apartamente** (având în vedere dimensiunile parcelei beneficiarului în suprafață de 910 mp, parcelă tipică pentru case unifamiliale în zona de intervenție), **pentru care se vor asigura în incintă, la sol, un minim de 7 locuri de parcare**, conform art. 33 și Anexa 5 din HG 525/1996, respectiv conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2021-000875/14.04.2022, în concordanță cu funcțiunea propusă.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara și strategia de dezvoltare și renovare urbană promovată de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;

Având în vedere solicitarea inițiatorului Belev Elena, înregistrată cu nr. UR2022-002918/ 31.05.2022, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Locuinte colective S+P+2E**”, str. Ludwig von Ybl, nr. 8, CF nr. 428341, Timișoara;

Având în vedere prevederile **articolului 4 din Legea nr. 55/15.05.2020** privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19: „**5 Valabilitatea documentelor eliberate de instituțiile și autoritățile publice, precum și de entitățile private autorizate conform legii se menține pe toată perioada stării de alertă, precum și pentru o perioadă de 90 de zile de la încetarea acestei stări**”, respectiv prevederile H.G. nr. 171 din 3 februarie 2022 privind prelungirea stării de alertă pe teritoriul României începând cu data de 7 februarie 2022, precum și stabilirea măsurilor care se aplică pe durata acesteia pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19, prin care se prelungește cu 30 de zile starea de alertă pe întreg teritoriul țării (până la 09 martie 2022);

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1130/18.03.2020 prelungit pana la 17.03.2022 și pe toata perioada stării de alerta instituita pe teritoriul Romaniei, valabilitatea mentinandu-se si pentru o perioada de 90 zile de la incetarea starii de alerta și anume până la data de 07.06.2022, conform prevederilor articolului 4 din Legea nr. 55/15.05.2020, prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1137/20.04.2022, respectiv prevederile Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 123/27.09.2021, prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu si se adopta fara aviz de mediu;



Ținând cont de Avizului de Oportunitate nr. 50/29.10.2020 (emis în baza Certificatului de Urbanism nr. 1130/18.03.2020 prelungit pana la 17.03.2022 și pe toata perioada stării de alerta instituita pe teritoriul Romaniei, valabilitatea mentinandu-se și pentru o perioada de 90 zile de la încetarea starii de alerta, și anume pâna la data de 07.06.2022, conform prevederilor articolului 4 din Legea nr. 55/15.05.2020), respectiv de Avizul Arhitectului Sef nr. 16/19.05.2022;

Documentația Plan Urbanistic de „Locuințe colective S+P+2E”, str. Ludwig von Ybl nr. 8, CF nr. 428341, Timișoara, initiator Belev Elena, proiectant S.C. NOD PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: urb. Falniță Carmen Iuliana – BCC1DD3DZOE, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 03.02.2021, 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. 218/08.06.2020; în perioada 03.02.2021-28.02.2021, de informare și consultare a populației s-au formulat sugestii și obiecții din partea unui vecin cu privire la această investiție transmis pe adresa de mail dezvoltareurbana@primariatm.ro, referitoare la: amplasarea construcției S+P+2E într-o zonă rezidențială de duplexuri, locuințe tip case la sol; completarea documentației cu o expertiză geodeza asupra nivelului panzei freatice și ce presupune sapatura; crearea unui discomfort vecinilor prin realizarea investiției, la care proiectantul a răspuns prin adresa înregistrată cu nr. UR2021-002505/05.03.2021; la întâlnirea cu proiectantul SC LEVANT PROJECT SRL, organizată în data de 17.02.2021, între orele 13:00-13:45, prin platforma online Zoom, a participat o persoană interesată.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2021-000234/18.03.2021, și se poate începe circuitul legal de avizare;

Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/2020 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, documentația Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective S+P+2E”, str. Ludwig von Ybl nr. 8, CF nr. 428341, Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 71 din HCL nr. 140/2011, modif. prin HCL nr. 218/2020), 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;

Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea documentației Plan Urbanistic Zonal „**Locuințe colective S+P+2E**”, str. Ludwig von Ybl nr. 8, CF nr. 428341, Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal „**Locuințe colective S+P+2E**”, str. Ludwig von Ybl nr. 8, CF nr. 428341, Timișoara, este elaborat de proiectant S.C. NOD PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: urb. Falniță Carmen Iuliana – BCC1DD3DZOE, proiect nr. 94/2020, la cererea initiatorului Belev Elena.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „**Locuințe colective S+P+2E**”, str. Ludwig von Ybl nr. 8, CF nr. 428341, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Teritoriul studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de proprietar și cvartalul delimitat la sud de terenuri proprietate privată, la vest str. Arcidava și str. Traian Vuia, la est str. Prutul și str. Meziad, iar la nord str. Albac.



Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „**Locuinte colective S+P+2E**”, str. Ludwig von Ybl nr. 8, CF nr. 428341, Timișoara, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud a orașului pe strada Ludwig von Ybl, în cartierul Calea Martirilor, fiind delimitat la nord de terenuri proprietate privată, la sud de terenuri proprietate privată, la vest – terenuri proprietate privată și la est – str. Ludwig von Ybl, și face parte conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 din Zona de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare. Regim de înălțime max. P+2E. POT = 40%. Spații verzi conform HCL 62/2012.

Terenul reglementat situat în Timișoara str. Ludwig von Ybl nr. 8, **în suprafață totală de 910 mp**, înscris în CF nr. 428341 nr. cad. 428341 Timișoara (nr. CF vechi 15524 nr. top. 14576/16/1), are ca proprietar pe Beleu Elena.

Terenul reglementat este ocupat în prezent, de un corp de clădire C1 (casă cu S construită la sol: 73 mp) - conform CF nr. 428341, ce urmează a se demola în baza unei Autorizații de Desființare.

Prin Planul Urbanistic Zonal „**Locuinte colective S+P+2E**”, str. Ludwig von Ybl nr. 8, CF nr. 428341, Timișoara, se propune schimbarea destinației terenului din ”Zona de locuințe pentru max 2 familii și funcțiuni complementare” conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018, în zona de locuințe colective, în vederea construirii **unui imobil în regim de înălțime maxim P+2E cu un număr de maximum 6 apartamente** (având în vedere dimensiunile parcelei beneficiarului în suprafață de 910 mp, parcelă tipică pentru case unifamiliale în zona de intervenție), **pentru care se vor asigura în incintă, la sol, un minim de 7 locuri de parcare**, conform art. 33 și Anexa 5 din HG 525/1996, respectiv conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2021-000875/14.04.2022, în concordanță cu funcțiunea propusă, respectiv se va asigura platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor municipale (acestea vor fi amenajate la o distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, va fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere), în conformitate cu prevederile art. 4 din O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și de sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare;

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 16/19.05.2022, sunt următorii:

- POT maxim = 35%, CUTmax = 1;
- regim de înălțime maxim P+2E;
- Hmax cornisa = 9 m;
- Hmax coama = 9 m;

Pentru imobilul propus **numărul de apartamente va fi de maxim 6** (având în vedere dimensiunile parcelei beneficiarului în suprafață de 910 mp, parcelă tipică pentru case unifamiliale în zona de intervenție), **pentru care se vor asigura în incintă, la sol, un minim de 7 locuri de parcare**, conform art. 33 și Anexa 5 din HG 525/1996, respectiv conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2021-000875/14.04.2022, în concordanță cu funcțiunea propusă, respectiv se va asigura platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor de



deșeuri municipale (acestea vor fi amenajate la o distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, va fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere), în conformitate cu prevederile art. 4 din O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și de sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare;

- se va asigura o zonă verde compactă pe sol, de minim 30% din suprafața totală a parcelei, realizarea unei zone verzi de protecție pe limita posterioară de proprietate, iar zona verde compactă va fi amplasată pe cele trei laturi ale construcției propuse așa cum este figurat în planșa anexă (conform Deciziei de încadrare nr. 123/27.09.2021 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș - spații verzi de minim 20% din suprafața terenului);

Se va respecta limita maximă de implementare a clădirii prevăzută în planșa nr. U03 - „Reglementări urbanistice zonificare”, astfel:

- retragere față de aliniament (str. Ludwig von Ybl fosta str. Minotaurului) - minim 4.50 m, cu preluarea frontului existent constituit de majoritatea construcțiilor învecinate de la sud;
- retragere față de limitele laterale - minim 4.50 m sau H/2;
- retragere față de limita posterioară - minim 17,20 m;

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;

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: accesele auto și pietonale se vor realiza din strada Ludwig von Ybl (fosta str. Minotaurului), în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-000875/14.04.2022; se va asigura un minimum de 7 locuri de parcare în incintă, la sol (având în vedere dimensiunile parcelei beneficiarului în suprafața de 910 mp, parcela tipică pentru locuințe unifamiliale în zona de intervenție, numărul de apartamente va fi de maxim 6), în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U., respectiv conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2022-000875/14.04.2022;

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 va asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 814/30.10.2020.

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 beneficiarului.

Autorizația de construire se va emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării accesului din domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.



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.).

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 documentatiei PUZ si 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.

Planul Urbanistic Zonal „**Locuinte colective S+P+2E**”, str. Ludwig von Ybl nr. 8, CF nr. 428341, Timișoara și **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Avizarea si aprobarea Planul Urbanistic Zonal „**Locuinte colective S+P+2E**”, str. Ludwig von Ybl nr. 8, CF nr. 428341, Timișoara, având ca initiator pe Beleu Elena., realizat de proiectantul S.C. NOD PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: urb. Falniță Carmen Iuliana – BCC₁DD₃D_{ZO}E, proiect nr. 94/2020, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu **Avizul Arhitectului Șef cu nr. 16/19.05.2022:**

- POT maxim = 35%, CUTmax = 1;
- regim de înălțime maxim P+2E;
- Hmax cornisa = 9 m;
- Hmax coama = 9 m;

Pentru imobilul propus **numărul de apartamente va fi de maxim 6** (având în vedere dimensiunile parcelei beneficiarului în suprafață de 910 mp, parcelă tipică pentru case unifamiliale în zona de intervenție), **pentru care se vor asigura în incintă, la sol, un minim de 7 locuri de parcare**, conform art. 33 și Anexa 5 din HG 525/1996, respectiv conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2021-000875/14.04.2022, în concordanță cu funcțiunea propusă, respectiv se va asigura platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri municipale (acestea vor fi amenajate la o distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, va fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere), în conformitate cu prevederile art. 4 din O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si de sănătate publică privind mediul de viața al populației, cu completările ulterioare;

- se va asigura o zonă verde compactă pe sol, de minim 30% din suprafața totală a parcelei, realizarea unei zone verzi de protecție pe limita posterioara de proprietate, iar zona verde compacta



va fi amplasata pe cele trei laturi ale constructiei propuse asa cum este figurat in plansa anexa (conform Deciziei de încadrare nr. 123/27.09.2021 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș - spații verzi de minim 20% din suprafața terenului);

Se va respecta limita maximă de implementare a clădirii prevăzută în planșa nr. U03 - „Reglementări urbanistice zonificare”, astfel:

- retragere față de aliniament (str. Ludwig von Ybl fosta str. Minotaurului) - minim 4.50 m, cu preluarea frontului existent constituit de majoritatea construcțiilor învecinate de la sud;
- retragere față de limitele laterale – minim 4.50 m sau H/2;
- retragere față de limita posterioară – minim 17,20 m;

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;

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: accesele auto și pietonale se vor realiza din strada Ludwig von Ybl (fosta str. Minotaurului), în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-000875/14.04.2022; se vor asigura un minimum de 7 locuri de parcare în incintă, la sol (având în vedere dimensiunile parcelei beneficiarului în suprafața de 910 mp, parcela tipică pentru locuințe unifamiliale în zona de intervenție, numărul de apartamente va fi de maxim 6), în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U., respective conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2022-000875/14.04.2022;

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. 814/30.10.2020.

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „Locuințe colective S+P+2E”, str. Ludwig von Ybl nr. 8, CF nr. 428341, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat situat în Timișoara str. Ludwig von Ybl nr. 8, **în suprafață totală de 910 mp**, înscris în CF nr. 428341 nr. cad. 428341 Timișoara (nr. CF vechi 15524 nr. top. 14576/16/1), are ca proprietar pe Belev Elena.

Terenul reglementat este ocupat în prezent, de un corp de clădire C1 (casă cu S construită la sol: 73 mp) - conform CF nr. 428341, ce urmează a se demola în baza unei Autorizații de Desființare.

4. Autorizația de construire se va emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării accesului din domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat; locurile de parcare se vor asigura la nivelul solului fiind estimate un număr de 7



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ
BIROUL AVIZARE PUD/PUZ

Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

locuri de parcare necesare investiției (necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 R.G.U.).

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 inițiatorului.

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[^]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 „**Locuinte colective S+P+2E**”, str. Ludwig von Ybl nr. 8, CF nr. 428341, Timișoara și a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, lasam la aprecierea Consiliului Local al municipiului Timișoara, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Locuinte colective S+P+2E**”, str. Ludwig von Ybl nr. 8, CF nr. 428341, Timișoara, elaborat de proiectantul S.C. NOD PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: urb. Falniță Carmen Iuliana – BCC₁DD₃D_{ZO}E, proiect nr. 94/2020, la cererea inițiatorului Belev Elena, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT ȘEF,
Gabriel ALMĂJAN

CONSILIER
Liliana IOVAN



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ
BIROUL AVIZARE PUD/PUZ

Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

Red – L.I.