



Nr. UR2022-002995/07.06.2022

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „LOCUINȚE COLECTIVE CU SERVICII LA
PARTER ÎN REGIM S+P+2E, ACCES AUTO ȘI PARCĂRI”, str. Spitalul Nou (Gheorghe
Adam) nr. 18, CF nr. 401465

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2022-002995/07.06.2022 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER ÎN REGIM S+P+2E, ACCES AUTO ȘI PARCĂRI**”, str. Spitalul Nou (Gheorghe Adam) nr. 18, CF nr. 401465, Timișoara prin care se propune schimbarea destinației terenului din „zona de locuințe (max. 2 familii) și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P-P+2E, POT maxim 40%”, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, în zonă pentru construcții de locuințe colective cu servicii la parter;

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 înregistrată cu nr. UR2022-002995/02.06.2022, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER ÎN REGIM S+P+2E, ACCES AUTO ȘI PARCĂRI**”, str. Spitalul Nou (Gheorghe Adam) nr. 18, CF nr. 401465, 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. 1426/16.05.2022 (cu preluarea avizelor în termen de valabilitate obținute cu CU 1342/19.04.2019 și CU 1799/11.05.2020), valabilitatea avizelor menținându-se și pentru o perioadă de 90 zile de la încetarea stării de alertă, respectiv prevederile Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 74/09.06.2020, prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu;



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408 300
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

Ținând cont de Avizului de Oportunitate nr. 44/12.09.2019 (emis în baza Certificatului de Urbanism nr. 1342/19.04.2019 prelungit până la data de 18.04.2021 și pe toată perioada stării de alertă instituită pe teritoriul României, valabilitatea menținându-se și pentru o perioadă de 90 zile de la încetarea stării de alertă), și de Avizul Arhitectului Sef nr. 14/11.05.2022;

Documentația Planul Urbanistic Zonal „LOCUINȚE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER ÎN REGIM S+P+2E, ACCES AUTO ȘI PARCĂRI”, str. Spitalul Nou (Gheorghe Adam) nr. 18, CF nr. 401465, având ca beneficiari pe Gălan Dumitru și Gălan Bălașa, elaborat de proiectantul S.C. ATU PROJECT 4XR S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Roxana-Raluca A. Despotovics – DZ1E, proiect nr. 08/2018, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 24.11.2020, 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 24.11.2020-20.12.2020 de informare și consultare a populației nu au fost transmise sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la aceasta investiție; la întâlnirea cu proiectantul SC ATU PROJECT 4XR SRL, programata a se organiza în data de 09.12.2020, între orele 14.00-15.00, prin platforma online Zoom, au fost formulate 3 solicitări de participare dar la întâlnirea cu proiectantul nu au fost formulate sesizări cu privire la această investiție.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2020-013063/04.01.2021, 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 Planul Urbanistic Zonal „LOCUINȚE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER ÎN REGIM S+P+2E, ACCES AUTO ȘI PARCĂRI”, str. Spitalul Nou (Gheorghe Adam) nr. 18, CF nr. 401465, 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 Planul Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER ÎN REGIM S+P+2E, ACCES AUTO ȘI PARCĂRI**”, str. Spitalul Nou (Gheorghe Adam) nr. 18, CF nr. 401465, Timișoara, având ca beneficiari pe Gălan Dumitru și Gălan Bălașa, elaborat de proiectantul S.C. ATU PROJECT 4XR S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Roxana-Raluca A. Despotovics – DZ1E, proiect nr. 08/2018, la cererea beneficiarului Gălan Dumitru.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER ÎN REGIM S+P+2E, ACCES AUTO ȘI PARCĂRI**”, str. Spitalul Nou (Gheorghe Adam) nr. 18, CF nr. 401465, 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 terenul delimitat **la nord** de liniile de cale ferată, **la sud** de str. Lorena, **la est** de Alea Pădurea Verde și **la vest** de strada Gheorghe Adam (Spitalul Nou).



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408 300
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

Suprafața reglementată în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER ÎN REGIM S+P+2E, ACCES AUTO ȘI PARCĂRI**”: str. Gheorghe Adam (Spitalul Nou) nr. 18, identificat prin: CF nr. 401465, nr. cad. 401465, teritoriul fiind delimitat: **la nord și la est** de imobil proprietate privată (nr. top. 3567/17) cu construcție P+1E birouri, alăturat sopron, **la sud** de parcele cu construcții de locuințe individuale existente iar **la vest** de o construcție de locuințe colective existentă (regim P, nr. top. 3567/15) și face parte conform Planului Urbanistic General, aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018 din categoria de zonă de locuințe (max. 2 familii) și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P-P+2E, POT maxim 40%.

Terenul reglementat situat în Timișoara str. Spitalul Nou (Gheorghe Adam) nr. 18, CF nr. 401465 (Nr. CF vechi: 3567/16, nr. Top. 3567/16), în suprafață totală de 869 mp, are ca proprietari pe Galan Dumitru și soția Galan Balasa, conform CF nr. 401465.

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: zonă de locuințe colective cu servicii la parter în regim S+P+2E;

Prin Planul Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER ÎN REGIM S+P+2E, ACCES AUTO ȘI PARCĂRI**”, str. Spitalul Nou (Gheorghe Adam) nr. 18, CF nr. 401465, Timișoara, se propune schimbarea destinației terenului din „zonă de locuințe (max. 2 familii) și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P-P+2E, POT maxim 40%”, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, în zonă pentru construcții de locuințe colective cu servicii la parter, pentru care au fost estimate 11 locuri de parcare necesare care vor fi la nivelul solului.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 014/11.05.2022, sunt următorii:

Prevederile Planului urbanistic de detaliu (P.U.Z) și RLU propuse: zonă de locuințe colective cu servicii la parter, conform planșei nr. U03 – „Reglementări urbanistice”:

- $POT_{maxim} = 40\%$;
- $CUT_{max} = 1,40$;
- regim de înălțime maxim S+P+2E;
- H_{max} cornișa = 10.00 m;
- H_{max} coamă/atic = 12.00 m;
- **retragere față de aliniament** (str. Gheorghe Adam) - 5.00 m;
- **retragere față de limita laterală nord** – 0.00 (alipit de limita terenului);
- **retragere față de limita laterală sud** – minim 5.00 m;
- **retragere față de limita posterioară** – minim 20.00 m;
- Se va asigura o **zonă verde de minim 25%** (217,25 mp) din suprafața totală a parcelei, amenajată și întreținută, conform Deciziei de încadrare nr. 74/09.06.2020 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;
- 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 Gheorghe Adam (str. Spitalul Nou), domeniu public, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr CDE2021-000152/04.02.2021; 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. 850/13.11.2020.

Se va obține acordul vecinului (acord notarial) direct afectat în partea stângă (amplasarea zonei de implantare la limită de proprietate în nord) – nr. top 3567/17 înainte de eliberarea Autorizației de Construire.

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 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.

Planul Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER ÎN REGIM S+P+2E, ACCES AUTO ȘI PARCĂRI**”, str. Spitalul Nou (Gheorghe Adam) nr. 18, CF nr. 401465, Timișoara, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planul Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER ÎN REGIM S+P+2E, ACCES AUTO ȘI PARCĂRI**”, str. Spitalul Nou



(Gheorghe Adam) nr. 18, CF nr. 401465, Timișoara, având ca beneficiari pe Gălan Dumitru și Gălan Bălașa, elaborat de proiectantul S.C. ATU PROJECT 4XR S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Roxana-Raluca A. Despotovics – D_{ZI}E, proiect nr. 08/2018, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 14/11.05.2022:

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: zonă de locuințe colective cu servicii la parter;

Planul Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER ÎN REGIM S+P+2E, ACCES AUTO ȘI PARCĂRI**”, str. Spitalul Nou (Gheorghe Adam) nr. 18, CF nr. 401465, Timișoara, se propune schimbarea destinației terenului din „zonă de locuințe (max. 2 familii) și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P-P+2E, POT maxim 40%”, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, în zonă pentru construcții de locuințe colective cu servicii la parter, pentru care au fost estimate 11 locuri de parcare necesare care vor fi la nivelul solului.

Prevederile Planului urbanistic de detaliu (P.U.Z) și RLU propuse: zonă de locuințe colective cu servicii la parter, conform planșei nr. U03 – „Reglementări urbanistice”:

- $POT_{maxim} = 40\%$;
- $CUT_{max} = 1,40$;
- regim de înălțime maxim S+P+2E;
- H_{max} cornișa = 10.00 m;
- H_{max} coamă/atic = 12.00 m;

- retragere față de aliniament (str. Gheorghe Adam) - 5.00 m;
- retragere față de limita laterală nord – 0.00 (alipit de limita terenului);
- retragere față de limita laterală sud – minim 5.00 m;
- retragere față de limita posterioară – minim 20.00 m;
- Se va asigura o zonă verde de minim 25% (217,25 mp) din suprafața totală a parcelei, amenajată și întreținută, conform Deciziei de încadrare nr. 74/09.06.2020 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;
 - 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 Gheorghe Adam, domeniu public, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr CDE2021-000152/04.02.2021; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U;



- Servituți: se vor respecta servituțiile 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. 850/13.11.2020.

Se va obține acordul vecinului (acord notarial) direct afectat în partea stângă (amplasarea zonei de implantare la limită de proprietate în nord) – nr. top 3567/17 înainte de eliberarea Autorizației de Construire.

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „LOCUINȚE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER ÎN REGIM S+P+2E, ACCES AUTO ȘI PARCĂRI”, str. Spitalul Nou (Gheorghe Adam) nr. 18, CF nr. 401465, Timișoara va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat situat în Timișoara str. Spitalul Nou (Gheorghe Adam) nr. 18, CF nr. 401465 (Nr. CF vechi: 3567/16, nr. Top. 3567/16), în suprafață totală de 869 mp, are ca proprietari pe Galan Dumitru și soția Galan Balasa, conform CF nr. 401465.

Terenul reglementat este dispune de o construcție cu suprafața construită la sol de 109 mp (401465-C1) – spațiu servicii, conform CF nr. 401465.

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; Se vor asigura 11 locuri de parcare pe parcela beneficiarului, conform Avizului Comisiei de Circulație nr. CDE2021-000152/04.02.2021 (necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 R.G.U.).

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 „LOCUINȚE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER ÎN REGIM S+P+2E, ACCES AUTO ȘI PARCĂRI”, str. Spitalul Nou (Gheorghe Adam) nr. 18, CF nr. 401465, Timișoara, și a Regulamentului Local de Urbanism aferent.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, lasam la aprecierea Consiliului Local al municipiului Timișoara, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408 300
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER ÎN REGIM S+P+2E, ACCES AUTO ȘI PARCĂRI**”, str. Spitalul Nou (Gheorghe Adam) nr. 18, CF nr. 401465, Timișoara, având ca beneficiari pe Gălan Dumitru și Gălan Bălașa, elaborat de proiectantul S.C. ATU PROJECT 4XR S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Roxana-Raluca A. Despotovics – D_{Z1}E, proiect nr. 08/2018, la cererea beneficiarului Gălan Dumitru. pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.



CONSILIER,
Bettina-Evelin VARGA

Red – B.E.V.

