



Nr. UR2021-009654; CDU2021/13.12.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire clinica stomatologica, amenajare incinta, realizare accese auto si pietonal, amplasare firme luminoase pe fatade, amenajare locuri de parcare, realizare imprejmuire si bransamente”, str. Paul Constantinescu nr. 52, CF nr. 447269, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2021-009654; CDU2021/13.12.2021 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire clinica stomatologica, amenajare incinta, realizare accese auto si pietonal, amplasare firme luminoase pe fatade, amenajare locuri de parcare, realizare imprejmuire si bransamente”, str. Paul Constantinescu nr. 52, CF nr. 447269, Timișoara, prin care se propune schimbarea destinației terenului din “Zona rezidentiala P-P+4” conform Planului Urbanistic Zonal "Vasia Vasilescu (Paul Constantinescu) - Lacului" Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 184/2003, în zona pentru dotări și servicii, pentru realizarea unei construcții cu destinația de clinică stomatologică în regim de D+P+1E.

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. UR2021-009654/15.11.2021 completată cu nr. CDU2021-000080/06.12.2021, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire clinica stomatologica, amenajare incinta, realizare accese auto si pietonal, amplasare firme luminoase pe fatade, amenajare locuri de parcare, realizare imprejmuire si bransamente”, str. Paul Constantinescu nr. 52, CF nr. 447269, Timișoara;

Având în vedere prevederile **articolului 14 (Cap II Domeniul economic) din Decret nr. 195/16.03.2020 privind instituirea stării de urgență pe teritoriul României: „Se menține valabilitatea documentelor eliberate de autoritățile publice care expiră pe perioada stării de urgență”, respectiv 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. 531 din 10.05.2021, H.G. nr. 550/14.05.2021, H.G. nr. 580/27.05.2021, H.G. nr. 615/03.06.2021, H.G. nr. 678/24.06.2021, H.G. nr. 795/28.07.2021, H.G. nr. 990/17.09.2021, H.G. nr. 1015/23.09.2021, H.G. nr. 1183/08.11.2021, H.G. nr. 1242/08.12.2021 privind prelungirea stării de alertă pe teritoriul României, precum și stabilirea măsurilor care se aplică pe durata acesteia pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19.**

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 3835/20.12.2019 prelungit până la 19.12.2021 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, respectiv prevederile



Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 30/23.02.2021, prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu;

Ținând cont de Avizului de Oportunitate nr. 39/10.09.2020 (emis în baza Certificatului de Urbanism nr. 3835/20.12.2019 prelungit pana la 19.12.2021 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), de Avizul Arhitectului Sef nr. 17/04.11.2021;

Documentația Plan Urbanistic de Zonal „Construire clinica stomatologica, amenajare incinta, realizare accese auto si pietonal, amplasare firme luminoase pe fatade, amenajare locuri de parcare, realizare imprejmuire si bransamente”, str. Paul Constantinescu nr. 52, CF nr. 447269, Timișoara, beneficiar S.C. CLINICA DENTARĂ DENTAL TOUR S.R.L., conform Contractului de Constituire a Dreptului de Superficie cu nr. 635/02.10.2019, proprietari fiind CALAPIS PETRU si sotia CALAPIS NICOLETA-SIMONA, proiectant S.C. BDS STUDIO ARH S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Daniel - Adrian A. Guțu - DE, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 01.02.2021, 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 01.02.2021 - 25.02.2021, de informare si consultare a populatiei nu au fost transmise sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la aceasta investitie; la intalnirea cu proiectantul SC BDS STUDIO ARH SRL, programata a se organiza in data de 17.02.2021, intre orele 12.00 – 12.45, prin platforma online Zoom, nu a participat nici o persoana interesata.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2021- 000614/09.03.2021, si 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 si amenajare a teritoriului, documentația Plan Urbanistic Zonal „Construire clinica stomatologica, amenajare incinta, realizare accese auto si pietonal, amplasare firme luminoase pe fatade, amenajare locuri de parcare, realizare imprejmuire si bransamente”, str. Paul Constantinescu nr. 52, CF nr. 447269, Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ si 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 **„Construire clinica stomatologica, amenajare incinta, realizare accese auto si pietonal, amplasare firme luminoase pe fatade, amenajare locuri de parcare, realizare imprejmuire si bransamente”, str. Paul Constantinescu nr. 52, CF nr. 447269, Timișoara.**

Planul Urbanistic Zonal **„Construire clinica stomatologica, amenajare incinta, realizare accese auto si pietonal, amplasare firme luminoase pe fatade, amenajare locuri de parcare, realizare imprejmuire si bransamente”, str. Paul Constantinescu nr. 52, CF nr. 447269, Timișoara,** este elaborat de proiectant S.C. BDS STUDIO ARH S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Daniel - Adrian A. Guțu - DE, proiect nr. 426/2020, la cererea beneficiarului S.C. CLINICA DENTARĂ DENTAL TOUR S.R.L., conform Contractului de



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

Constituire a Dreptului de Superficie cu nr. 635/02.10.2019, proprietari fiind CALAPIS PETRU si sotia CALAPIS NICOLETA-SIMONA.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal **„Construire clinica stomatologica, amenajare incinta, realizare accese auto si pietonal, amplasare firme luminoase pe fatade, amenajare locuri de parcare, realizare imprejmuire si bransamente”**, str. Paul Constantinescu nr. 52, CF nr. 447269, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Teritoriul studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de proprietar si si cvartalul delimitat la nord - vest de str. Paul Constantinescu, la sud — vest teren pentru drum inregistrat în CF nr. 442500 si spatiu comercial Dedeman, la sud-est de str. Gradinii, la nord- est de str. Fructelor.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal **„Construire clinica stomatologica, amenajare incinta, realizare accese auto si pietonal, amplasare firme luminoase pe fatade, amenajare locuri de parcare, realizare imprejmuire si bransamente”**, str. Paul Constantinescu nr. 52, CF nr. 447269, Timișoara, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud-vest a orasului, în apropierea complexului comercial Shopping City Timisoara, fiind delimitat la vest de strada Paul Constantinescu (nr. cad. 442374), la nord de teren proprietate privata (nr. cad. 447268), la est de teren proprietate privata (nr. cad. 415324) și la sud de teren proprietate privata (nr. top. 642/b/1/1/1/1/1) și face parte conform Planului Urbanistic Zonal "Vasia Vasilescu (Paul Constantinescu) - Lacului" aprobat prin HCL 184/2003 din Subzona R02 - Zona rezidentiala P-P+4 propusa.

Terenul reglementat situat în Timișoara str. Paul Constantinescu nr. 52, **în suprafață totală de 433 mp**, înscris în CF nr. 447269 nr. cad. 447929 Timișoara, are ca proprietari pe CALAPIS PETRU si sotia CALAPIS NICOLETA-SIMONA, bun comun, cu drept de superficie pe 99 ani, în vederea edificării unei construcții în favoarea SOCIETATEA CLINICA DENTARA DENTAL TOUR S.R.L..

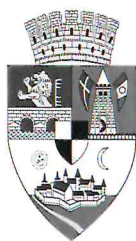
Terenul reglementat este liber de construcții.

Prin Planul Urbanistic Zonal **„Construire clinica stomatologica, amenajare incinta, realizare accese auto si pietonal, amplasare firme luminoase pe fatade, amenajare locuri de parcare, realizare imprejmuire si bransamente”**, str. Paul Constantinescu nr. 52, CF nr. 447269, Timișoara, se propune schimbarea destinației terenului din “Zona rezidentiala P-P+4” conform Planului Urbanistic Zonal "Vasia Vasilescu (Paul Constantinescu) - Lacului" Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 184/2003, în zona pentru dotări și servicii, pentru realizarea unei construcții cu destinația de clinică stomatologică în regim de D+P+1E și pentru care au fost estimate 5 locuri de parcare necesare care vor fi la nivelul demisolului (necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 R.G.U.).

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 17/04.11.2021, sunt următorii:

- Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: servicii;

Prin Planul Urbanistic Zonal **„Construire clinica stomatologica, amenajare incinta, realizare accese auto si pietonal, amplasare firme luminoase pe fatade, amenajare locuri de parcare, realizare imprejmuire si bransamente”**, str. Paul Constantinescu nr. 52, CF nr. 447269, Timișoara, se propune schimbarea destinației terenului din “Zona rezidentiala P-P+4” conform Planului Urbanistic Zonal "Vasia Vasilescu (Paul Constantinescu) - Lacului" Timișoara aprobat prin



H.C.L. nr. 184/2003, în zona pentru dotări și servicii, pentru realizarea unei construcții cu destinația de clinică stomatologică în regim de D+P+1E și pentru care au fost estimate 5 locuri de parcare necesare care vor fi la nivelul demisolului (necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 R.G.U.).

Funcțiuni dominante: zona de locuințe pentru maxim două familii maxim P+2E, locuințe colective peste P+2E) și funcțiuni complementare;

Indicatori urbanistici pe terenul beneficiarului:

- POT maxim=35%;
- CUT maxim=1,05
- Regim de înălțime maxim: D+P+1E, Hmax = 7.00 m
- Spații verzi minim 20% din suprafața totală a parcelei - conform Deciziei de încadrare nr. 30/23.02.2021 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;
- Retrageri față de aliniament, limite laterale, limita posterioară — conform planșei nr. A/06 „Reglementări urbanistice”, astfel:
 - o Retrageri față de aliniament: 3.00 m;
 - o Retrageri față de limitele laterale: minim H/2 m;
 - o Retrageri față de limită posterioară: 6,00 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;

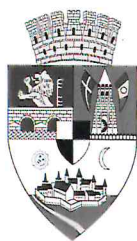
- Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza din strada Paul Constantinescu, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2021-002111/14.10.2021; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.;

- 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-edilă: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 8/13.01.2021.

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 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 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 „**Construire clinica stomatologica, amenajare incinta, realizare accese auto si pietonal, amplasare firme luminoase pe fatade, amenajare locuri de parcare, realizare imprejmuire si bransamente**”, str. Paul Constantinescu nr. 52, CF nr. 447269, Timișoara și va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planul Urbanistic Zonal „**Construire clinica stomatologica, amenajare incinta, realizare accese auto si pietonal, amplasare firme luminoase pe fatade, amenajare locuri de parcare, realizare imprejmuire si bransamente**”, str. Paul Constantinescu nr. 52, CF nr. 447269, Timișoara, având ca beneficiar pe S.C. CLINICA DENTARĂ DENTAL TOUR S.R.L., conform Contractului de Constituire a Dreptului de Superficie cu nr. 635/02.10.2019, proprietari fiind CALAPIS PETRU și soția CALAPIS NICOLETA-SIMONA, realizat de proiectantul S.C. BDS STUDIO ARH S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Daniel - Adrian A. Guțu - DE, proiect nr. 426/2020, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu **Avizul Arhitectului Șef cu nr. 17/04.11.2021:**

- Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: servicii;

Prin Planul Urbanistic Zonal „**Construire clinica stomatologica, amenajare incinta, realizare accese auto si pietonal, amplasare firme luminoase pe fatade, amenajare locuri de parcare, realizare imprejmuire si bransamente**”, str. Paul Constantinescu nr. 52, CF nr. 447269, Timișoara, se propune schimbarea destinației terenului din „Zona rezidențială P-P+4” conform Planului Urbanistic Zonal „Vasia Vasilescu (Paul Constantinescu) - Lacului” Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 184/2003, în zona pentru dotări și servicii, pentru realizarea unei construcții cu destinația de clinică stomatologică în regim de D+P+1E și pentru care au fost estimate 5 locuri de parcare necesare care vor fi la nivelul demisolului (necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 R.G.U.).

Funcțiuni dominante: zona de locuințe pentru maxim două familii maxim P+2E,



locuințe colective peste P+2E) și funcțiuni complementare;

Indicatori urbanistici pe terenul beneficiarului:

- POT maxim=35%;
- CUT maxim=1,05
- Regim de înălțime maxim: D+P+1E, Hmax = 7.00 m
- Spații verzi minim 20% din suprafața totală a parcelei - conform Deciziei de încadrare nr. 30/23.02.2021 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;
- Retrageri față de aliniament, limite laterale, limita posterioară — conform planșei nr.A/06 „Reglementari urbanistice”, astfel:
 - o Retrageri față de aliniament: 3.00 m;
 - o Retrageri față de limitele laterale: minim H/2 m;
 - o Retrageri față de limită posterioară: 6,00 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 Paul Constantinescu, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2021-002111/14.10.2021; 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. 8/13.01.2021.

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „Construire clinica stomatologica, amenajare incinta, realizare accese auto si pietonal, amplasare firme luminoase pe fatade, amenajare locuri de parcare, realizare imprejmuire si bransamente”, str. Paul Constantinescu nr. 52, CF nr. 447269, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat situat în Timișoara str. Paul Constantinescu nr. 52, în suprafață totală de 433 mp, înscris în CF nr. 447269 nr. cad. 447929 Timișoara, are ca proprietari pe CALAPIS PETRU și soția CALAPIS NICOLETA-SIMONA, bun comun, cu drept de suprafață pe 99 ani, în vederea edificării unei construcții în favoarea SOCIETATEA CLINICA DENTARA DENTAL TOUR S.R.L..



Terenul reglementat este liber de construcții.

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 demisol fiind estimate un număr de 5 locuri de parcare necesare investiției (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. 2¹) 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 „**Construire clinica stomatologica, amenajare incinta, realizare accese auto si pietonal, amplasare firme luminoase pe fatade, amenajare locuri de parcare, realizare imprejmuire si bransamente**”, str. Paul Constantinescu nr. 52, CF nr. 447269, 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 „**Construire clinica stomatologica, amenajare incinta, realizare accese auto si pietonal, amplasare firme luminoase pe fatade, amenajare locuri de parcare, realizare imprejmuire si bransamente**”, str. Paul Constantinescu nr. 52, CF nr. 447269, Timișoara, elaborat de proiectantul S.C. BDS STUDIO ARH S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Daniel - Adrian A. Guțu - DE, proiect nr. 426/2020, la cererea beneficiarului S.C. CLINICA DENTARĂ DENTAL TOUR S.R.L., conform Contractului de Constituire a Dreptului de Suprafață cu nr. 635/02.10.2019, proprietari fiind CALAPIS PETRU si sotia CALAPIS NICOLETA-SIMONA, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT ȘEF,
Gabriel ALMAJAN

CONSILIER
Liliana IOVAN

