



Ca urmare a cererii adresate de **BUGA VIOREL**, cu domiciliul în Timișoara, jud. Timiș, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2021-009766/19.11.2021;

Ca urmare a proiectului nr. **282/HRB/20** realizat de **S.C. RDSIGN S.R.L.**, cu sediul în județul TIMIȘ, municipiul TIMIȘOARA, strada Vulturilor nr. 14, cod poștal 300458;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de 16.12.2021 a **Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism**, înființată în baza art. 37 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a H.C.L. nr. 390/2021 privind înființarea C.T.A.T.U.;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite prezentul:

AVIZ

Nr. 05 din 25.02.2022

Pentru elaborare Plan urbanistic zonal (PUZ) – „PUZ funcțiuni MIXTE: comert, servicii si locuire; modificare PUZ aprobat prin HCL nr.283/2019 si PUZ aprobat prin HCL nr.127/2020”.

Generat de imobilul amplasat în intravilanul Municipiului Timișoara, cu front la Calea Buziașului, numărul 152-162 aflat în proximitatea limitei teritoriului administrativ Timișoara – Moșnița Nouă, identificat prin CF nr. 425358, CF nr. 431832, CF nr. 434507, CF nr. 434508, CF nr. 405778 având suprafață cumulată de 87.841mp; proprietari SC HORNBACH CENTRALA SRL asupra 65.641 mp si SZIJARTO EMERIC asupra 22.200 mp.

Inițiatori: **SC HORNBACH CENTRALA SRL și SZIJARTO EMERIC**

Proiectant: **S.C. RDSIGN S.R.L.** sediul în județul TIMIȘ, municipiul TIMIȘOARA, strada Vulturilor nr. 14

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **Arh. Răzvan-Gabriel Negrișanu**

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.: se reglementează parcelele de teren situate în intravilanul Municipiului Timișoara, strada Calea Buziașului, numărul 152-162, identificat prin CF nr. 425358, CF nr. 431832, CF nr. 434507, CF nr. 434508, CF nr. 405778. Terenurile sunt situate în zona de sud-est a municipiului Timișoara, în zona Ciarda, perpendicular pe Calea Buziașului și de-a lungul laturii de vest a străzii Rozmarinului și sunt delimitate astfel: **la vest** str. Rozmarinului si terenul urbanizat prin HCL 537/2006, **la est** de drumul de exploatare De1517 si De1504/1/12, canal de desecare Hcn1505 si calea ferata dezafectată, **la sud** de drumul de exploatare De1504/1/12 (str. Dafinului) si terenul urbanizat prin HCL 328/2005, **la nord** de zona de servicii si comerț adiacenta Calea Buziașului.

Zona studiată prin PUZ -teritoriul cuprins între: limita administrativa Timișoara- Moșnița Nouă la est, drumul de exploatare De1504/1/12(str. Dafinului) la sud, la vest strada Rozmarinului si terenul urbanizat prin HCL537/2006, Calea Buziașului la nord:

Prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior - P.U.G. și RLU: Parțial conform PUZ aprobat prin HCL 50/1999 - Zona propusa pentru locuințe si funcțiuni complementare. Parțial conform PUZ aprobat cu HCL 283/2019 "Zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban". Parțial PUZ aprobat pin HCL127 din 2020 "Zona mixta locuințe colective mici si individuale si servicii".



Prevederile Planului urbanistic de detaliu (P.U.Z) și RLU propuse: Zonă mixtă pentru servicii, comerț și locuințe colective mici. Deoarece caracterul principal al zonei va fi unul mixt de servicii, comerț și locuințe colective mici, ocuparea terenurilor la nivelul solului se va înscrie în limita a maxim 70% pentru parcela de servicii-comerț (UTR1), respectiv 40% pentru parcelele de locuințe colective mici (UTR2).

Se va propune un C.U.T. maxim de 1,2 pentru parcelele de servicii, comerț (UTR1), respectiv 1,5 pentru parcelele de locuințe colective mici (UTR2). Funcțiuni dominante: două funcțiuni – zona de locuințe colective mici și zona de comerț și servicii, fiecare din ele generând câte o Unitate Teritorială de Referință, cu proprii indicatori urbanistici. UTR-ul adresat comerțului și serviciilor va fi dispus în partea nordică a terenului, adiacent arterei Calea Buziașului, iar UTR-ul alocat locuințelor colective mici va fi amplasat în partea sudică a terenului.

Cele două zone de unități teritoriale vor fi prevăzute cu următoarele reglementări și indicatori urbanistici:

- **UTR 1 - Zona de comerț și servicii:**
- **S teren = 61.147mp**
- **Regim de înălțime maxim P+1E**
- **P.O.T. max = 70%**
- **C.U.T. max = 1,2**
- **Hmax = 15,00m**
- **Spații verzi minim 5%**

Retrageri minime față de aliniamente: 18.30 m față de Calea Buziașului, 6.00 m față de strada Rozmarinului și 6.00 m față de strada nou creată între UTR 1 și UTR 2 în continuarea străzii Toporașilor, conform planșei U03 - „Reglementări urbanistice” și a precizărilor din RLU;

Retrageri minime față de limita laterală: variabil între 0m și 25,45m la est, către spre DE 1517 și HC 1505, conform planșei U03 - „Reglementări urbanistice” și a precizărilor din RLU;

UTR 2 - Zona de locuințe colective mici:

- **S teren = 26.694mp**
- **Regim de înălțime maxim S+P+2E+M/Er**
- **P.O.T. max = 40%**
- **C.U.T. max = 1,5**
- **Hmax cornișă = 11,00m**
- **Hmax coamă = 16,00m**
- **Spații verzi minim 20%**
- **numărul de apartamente = maxim 400 unități**

Retrageri minime față de aliniamente: 5.00 m față de strada Rozmarinului, 5.00 m față de strada nou creată între UTR 1 și UTR 2 în continuarea străzii Toporașilor, 5.00 m față de strada Dafinului și 0m la est, față de strada nou creată prin lărgirea DE 1504/1/12, conform planșei U03 - „Reglementări urbanistice” și a precizărilor din RLU;

Spații verzi minim 20,00% (5.338 mp) zonă spații verzi amenajate în zona de locuințe colective mici și minim 5% (3.057 mp) zonă spații verzi amenajate în zona de comerț servicii - conform Deciziei de încadrare nr. 87/02.07.2021 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș și conform RLU, cap. 10.2 – Spații verzi, amenajate astfel: Se prevede plantarea obligatorie a cel puțin un arbore la o suprafață de 200 mp de zonă neconstruită. Arborii se vor planta la min. 1 m de parcela vecină.



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 domeniul public;

Circulații și servituți: conform „Propunerilor 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;

Circulații și accese: accesul auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2021-001192/24.06.2021 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. parcarile necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe parcela beneficiarului;

Echipe tehnico-edilitară: Conform planșei: „Reglementări – echipare edilitară” – Planșa nr. U04 și cu respectare condițiilor din avizele: Aquatim – aviz nr. 59819/30.10.2020 și nr. 52388/DT-ST/10.03.2021, E-distribuție nr. 06604640/04.12.2020, Delgaz-Grid nr. 212686504/04.12.2020, Telekom nr. 1598/29.10.2020;

În urma observațiilor și recomandărilor transmise de către membrii Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism asupra materialelor propuse spre consultare în data de 16.12.2021, Comisie tehnică înființată în baza art. 37 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a H.C.L. nr. 390/2021 privind înființarea C.T.A.T.U., se avizează favorabil Planul urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia:

Se vor respecta condițiile de amplasare conform planșei Reglementări Urbanistice – planșa nr. U03 și a precizărilor din RLU precum și toate condițiile impuse prin avizele care fac parte integrantă din documentația P.U.Z;

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 planșei nr. U05 – „Proprietatea asupra terenului” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa nr. U03 - „Reglementări urbanistice-zonificare”, anexată și vizată spre neschimbare.

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.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/ consiliului local/ Consiliului General al Municipiului București, după caz. (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1³), actualizată) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Avizul arhitectului-șef nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ
Biroul Avizare PUD/PUZ

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 3120 din 04.09.2020, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500,00 lei, conform OP. nr. 6940 din 14.02.2022 .

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



Consilier,
Monica MITROFAN