



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

Ca urmare a cererii adresate de **ȘALAPA HARALAMBIE**, cu domiciliul în Str. Emilia Lungu, Nr. 5, sat Izvin (oraș Recaș), jud. Timiș, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2022-001936/08.04.2022;

Ca urmare a proiectului nr. **238/2020** realizat de **S.C. ATELIER RGS S.R.L.**, cu sediul în județul TIMIS, municipiul TIMISOARA, Bd. Regele Carol I, Nr. 10, Et. 3, Ap. 9B, Cod postal 300176, CUI RO 18369443, J35/404/2006;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma **ședinței din data de 25.05.2022 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. 20 din 27.05.2022

Pentru elaborare Plan urbanistic zonal (PUZ) – „Construire imobil S+P+2E+Er(M) cu locuințe colective și funcțiuni complementare”, Calea Buziașului, Nr. 128/A, CF 438557 - Timișoara.

Generat de imobilul situat în județul Timiș, municipiului Timișoara, Calea Buziașului, Nr. 128/A, CF 438557, în suprafață de 837mp.

Beneficiari: ȘALAPA HARALAMBIE și ȘALAPA MAGDALENA

Proiectant: SC ATELIER RGS S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Urbanist ALIDEIA CATINCA SUCIU

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.:

Se reglementează terenul situat în intravilanul Municipiului Timișoara, Calea Buziașului, Nr. 128/A, identificat prin: CF 438557, nr. cad. 438557, conform planșei nr. U03 - „**Reglementări urbanistice**”, anexă la prezentul aviz.

Teritoriul care a fost studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de proprietar și terenul delimitat de: Str. Rozmarinului la est, Petuniei la sud, Magnoliei la vest și Calea Buziașului la nord.

Prevederile documentațiilor de urbanism și a Regulamentului local de urbanism (R.L.U.) aprobate anterior:

Conform PUZ aprobat prin HCL 327/2000 – Zonă rezidențială – locuințe și funcțiuni complementare. Regim de înălțime P+2E+M. POT max. = 40%. Spații verzi și plantate conform HCL Nr. 62/2012. Se vor asigura locuri de parcare pe parcelă, conform legislației în vigoare pentru funcțiunile propuse.

Prevederile Planului urbanistic zonal (P.U.Z.) și a Regulamentului local de urbanism (R.L.U.) propuse:

- Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: **zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare**, asigurarea acceselor pietonale și auto, asigurarea locurilor de parcare exclusiv pe terenul deținut de proprietari, echiparea de utilități, conform planșei U.03 - „Reglementări urbanistice”;

- **Funcțiunea dominantă: locuințe colective și funcțiuni complementare – max. 12 unități locative;**

Indicatori urbanistici propuși pe terenul beneficiarului:

- $POT_{maxim} = 40\%$;

- $CUT_{max} = 1,6$;

- **regim de înălțime maxim S+P+2E +Er(M);**

- **Hmax cornișa = 14.00m;**

- **Hmax coamă/atic = 16.00 m;**

- Imobilul propus va avea maxim 12 unități locative cu funcțiuni complementare, pentru care se vor asigura un minim de locuri de parcare, conform art. 33 și Anexa 5 din HG 525/1996 preponderent în subteran, în concordanță cu funcțiunea propusă, respectiv se vor asigura platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri municipale 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;

- Se va asigura o zonă verde de minim 20% din suprafața totală a parcelei, amenajată și întreținută. Zona verde în procent de 20%, poate fi asigurată atât la sol, cât și pe terasa clădirii propuse, conform prevederilor "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020, aprobată prin HCL 62/28.02.12.

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

- **Front stradal:**

- **5m** – front stradal construcții P+E1+E2+Er(M)

- **min. 3m** - front stradal construcții E1+E2+Er(M)

- **limita de proprietate** - subsol

Conform noului PUG, terenul studiat face parte din M3 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic. Propunerea respectă prevederea din PUG, conform căreia, în situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

- **Limite laterale:**

- amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face ținând cont de distanțele minime obligatorii potrivit Codului Civil, respectării condițiilor minime de însorire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;

- clădirea poate fi poziționată pe ambele calcanе cu acordul notarial al vecinilor, sau pe unul dintre calcanе cu acordul notarial al vecinului și retrasă cu minim jumătate din înălțime față de cealaltă latură.

- **Limita posterioară:**

- min. 10m față de limita posterioară a parcelei pentru clădire;

- pe limita de proprietate pentru subsol, cu acordul vecinului, dacă este afectat în vreun fel.

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"

Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza dinspre Calea Buziașului. Parcările necesare funcțiilor propuse vor fi amenajate în interiorul parcelei – preponderent în subsolul imobilului, în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație Nr. DT2021 – 001152/10.06.2021. Necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U;

Servituți: 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. 418/26.05.2021.

La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

În urma ședinței **Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanismul din data de 25.05.2022**, 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, 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 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”, 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.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1764 / 08.05.2020 emis de Primăria Municipiului Timișoara, prelungit până la 90 de zile după încetarea stării de alertă, conform Legii 55/2020, art. 4, alin. 5.

Achitat taxa de 500 lei, conform chitanței cu seria DFMT 155243, Nr. 1088121 din 08.04.2022.

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

Arhitect-Șef,
Gabriel ALMĂJAN



Consilier,
Monica MITROFAN

