



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

Ca urmare a cererii adresate de **CIOLOCA ION SORIN**, în calitate de reprezentant al MMI RESIDANCE SRL, cu sediul/domiciliul în Timișoara, jud. Timiș, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2022-003224/10.06.2022.

Ca urmare a proiectului nr. **26/2018** realizat de **S.C. D-CONTEXT STUDIO SRL**, cu sediul în județul TIMIS, municipiul Timisoara, str. Retezat nr. 6, CUI 18734492, J35/1778/2006;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma **ședinței din data de 27.09.2022 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. 39 din 03.10.2022

Pentru elaborare Plan urbanistic zonal (PUZ) – „Construire imobil pentru locuinte (garsoniere pentru studenti) si comert in regim de inaltime S/D+P+4E (PUD aprobat anterior prin HCL 401/27.10.2009)”.

Generat de imobilul situat în județul Timiș, municipiului Timișoara, str. Alexandru Vaida Voievod nr. 8, identificat prin: CF nr. 403340, Timișoara în suprafață totală de 545 m².

Beneficiar: MMI RESIDANCE SRL;

Proiectant: S.C. D-CONTEXT STUDIO SRL;

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: urb. Dipl. OPRITA RAZVAN – pentru categoria D,E.

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

Se reglementează terenul situat în intravilanul Municipiului Timișoara, Alexandru Vaida Voievod nr. 8, identificat prin: CF nr. 403340, conform planșei nr. U03 - „Reglementări urbanistice propuse”, anexă la prezentul aviz.

Teritoriul studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de proprietar este situat în Timișoara, în zona Complexului Studentesc, cu acces direct la strada Alexandru Vaida Voievod. El face parte din cvartalul delimitat de strazile Alexandru Vaida Voievod, Str. Daliei, Bd-ul Eroilor de la Tisa, Str. Caras.

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

- Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 – Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 107/2014, terenul studiat face parte din UTR 42, Zona de locuințe și funcțiuni complementare, regim de înălțime peste P+2E, POT max = 40%.

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

- Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: Zona rezidențială (garsoniere pentru studenți) și funcțiuni conexe, asigurarea locurilor de parcare exclusiv pe terenul deținut de proprietari, echiparea de utilități, conform planșei U03 - „Reglementări urbanistice propuse”;



Indicatori urbanistici propuși pe terenul beneficiarului:

- $POT_{maxim} = 35\%$;
- $CUT_{max} = 2.00$;
- regim de înălțime maxim: S/D+P+4E;
- $H_{maxcomisa} = 16$ m (pentru zona P+4E)
- $H_{max constructie} = 18$ m (pentru zona P+4E)
- $H_{maxcomisa} = H_{max constructie} = 5$ m (pentru zona P)

- Se vor respecta prevederile din O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si de sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare;

- **se va asigura o zonă verde de minim 30% (163.5 mp) din suprafața totală a parcelei, amenajată și întreținută, conform Deciziei de încadrare nr. 144/23.11.2020 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;**

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

- retragere față de str. Alexandru Vaida Voievod (aliniament): Poate fi lipit de limita de proprietate având în vedere faptul că în zona există un front stradal discontinuu.

- retragere laterală față de limita de proprietate vest, dar nu mai puțin decât 4.5 m și conform planșei U03 – „Reglementări urbanistice propuse”;

- retragere posterioară: clădirile pentru locuințe (garsoniere studentesti) se vor putea amplasa la minimum 11.9 m față de limita posterioară a lotului cu mențiunea că în regim de înălțime S/D+P+4E retragerea trebuie să fie corelată cu zona nevitrată a clădirii învecinate rezultând o retragere de 18.7 m față de limita posterioară. Zona ramasă va fi ocupată de clădiri în regim de înălțime maxim P și conform planșei U03 – „Reglementări urbanistice propuse”;

- retragere laterală față de limita laterală est: clădirea poate fi alipită limitei și conform planșei U03 – „Reglementări urbanistice propuse”;

- Clădirea în regim de înălțime S/D+P+4E nu va depăși ca adâncime zona de fatadă fără ochiuri de geam a clădirii pentru locuințe colective învecinate.

- Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, în condițiile respectării prevederilor codului civil.

- Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau clădiri cuplate, proiectarea trebuind să fie corelată.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

- Se vor respecta prevederile HCL 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii „Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020”;

- 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 servitudine 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 Alexandru Vaida Voievod, domeniu public a Municipiului Timișoara, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2021-000231/11.02.2021 (au fost prevăzute 14 de locuri de parcare amplasate la subsol), necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U;



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

- **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. 76/07.02.2020.

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 27.09.2022**, 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/cu condiții nefavorabil** 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 propuse”, 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 (1⁴3), 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. 2118 din 20.06.2022, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500 lei, conform chitanței nr. 39991/02.08.2022.

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

Arhitect-Șef,
Gabriel ALMĂJAN



Consilier,
Monica MITROFAN

