



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

Biroul Avizare PUD/PUZ

UR2023-002376/17.07.2023

Ca urmare a cererii adresate de **DEMJEN DEZIDERIU** și **DEMJEN TUNDE IBOLYA**, cu domiciliul în județul Timiș, municipiul Timișoara, str. Olarilor, nr. 4, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2023-002376/22.05.2023;

Ca urmare a proiectului nr. **95/2021** realizat de **S.C. CUB ART S.R.L.**, cu sediul în județul Timis, municipiul Timisoara, str. Filaret Barbu nr. 7A;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de **20.06.2023** 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. 28 din 17.07.2023

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) - „**Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare**”;

Generat de imobilele situate în județul Timiș, intravilan Timișoara, Calea Buziașului nr. 60 și Strada Martir Constantin Radu nr. 6, identificate prin CF 421299 Timișoara, CF 452443 Timișoara, CF 451746 Timișoara, având suprafața totală de 6817 mp.

Beneficiari: **DEMJEN DEZIDERIU** și **DEMJEN TUNDE IBOLYA**.

Proiectant: **S.C. CUB ART S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. **BĂLAN GABRIEL DUMITRU** - pentru categoria D E.

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

Se reglementează terenurile situate în intravilanul Municipiului Timișoara, Calea Buziașului nr. 60 și Strada Martir Constantin Radu nr. 6, identificate prin CF 421299 Timișoara, CF 452443 și CF 451746 Timișoara, delimitate la nord de Calea Buziașului, la est de Strada Martir Constantin Radu, la vest, sud și nord-est de parcele aflate în proprietate private, conform planșei nr. „U-03 Reglementări urbanistice propuse”, anexă la prezentul aviz.

Teritoriul studiat prin P.U.Z.: terenurile deținute de beneficiar și terenul delimitat astfel: la nord de Calea Buziașului, la est de Strada Martir Constantin Radu, la vest de imobilele Calea Buziașului nr. 56, 58A și 58, la sud de imobilul Strada Martir Constantin Radu nr. 8, la nord-est de imobilele Calea Buziașului nr. 62 și Strada Martir Constantin Radu nr. 4.

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

Conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 50/1999, preluat de P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 157/2022 prelungit cu H.C.L. nr. 619/2018: UTR 1, subzona LM 1, prr - subzonă predominant rezidențială cu clădire P, P+1E, P+2E de tip rural.

Prevederile Planului urbanistic zonal (P.U.Z.) și a Regulamentului local de urbanism (R.L.U.) propuse: zonă de locuințe și funcțiuni complementare, conform planșei „U-03 Reglementări urbanistice propuse”; anexă la prezentul aviz.

Indicatori urbanistici propuși pe terenul beneficiarului:

SZ 1 - subzonă de locuințe colective, servicii, comerț cu suprafața de 2000 mp (din totalul de 2926 mp aferent CF 421299)

- Regim de înălțime maxim: (S)+P+2E+Er;
- Funcțiunea propusă: imobil 1 cu acces direct la Calea Buziașului - locuințe colective cu servicii, comerț la parter; imobil 2 spre interiorul cvartalului - locuințe colective;
- Înălțime maximă la cornișă/atic = 10.00 metri (deasupra etajului al doilea), înălțime maximă la cornișă/atic = 14.00 metri (deasupra etajului al treilea); înălțime maximă a clădirilor = 14.00 metri;
- POT maxim = 40%;
- CUT maxim = 1.50;
- Se va respecta limita maximă de implantare a clădirilor prevăzută în planșa „U-03 Reglementări urbanistice propuse”, astfel:
 - retragerea fixă față de aliniament (Calea Buziașului): 6.00 metri;
 - retragerea față de limitele laterale: minim 3.50 metri (pentru regim de înălțime (S)+P+1E), minim 5.00 metri (pentru regim de înălțime (S)+P+2E); minim 7.00 metri (pentru regim de înălțime (S)+P+2E+Er); etajul retras se va retrage cu 2.00 metri față de toate fațadele celor două imobile;
 - retragere față de subzona SZ2 (considerată limita posterioară): minim 15.00 metri;
 - imobilul 1 se va dezvolta în adâncime pe maxim 25.50 metri, imobilul 2 se va dezvolta în adâncime pe maxim 15.00 metri, iar între cele două imobile se va păstra totodată o distanță de minim 15.00 metri.
- Spații verzi și plantate de minim 25% pe sol natural din suprafața totală a subzonei, dintre care spații verzi de tip „deep green” minim 5% din suprafața totală a subzonei.

SZ 2 - subzonă de locuințe cu maxim 2 unități locative (aferent CF 421299)

- POT maxim = 35%;
- CUT maxim = 0.90;
- Regim de înălțime maxim: (S)+P+1E+Er/M;
- Înălțime maximă la cornișă/atic = 9.00 metri; înălțime maximă a clădirilor = 12.00 metri;
- Se va respecta limita maximă de implantare a clădirilor prevăzută în planșa „U-03 Reglementări urbanistice propuse”, astfel:
 - retragerea fixă față de subzona SZ3 (considerată aliniament): 6.00 metri;
 - retragerea față de limitele laterale: minim 3.50 metri;
 - retragere față de subzona SZ1 (considerată limita posterioară): minim 10.00 metri;
- Spații verzi și plantate de minim 40% pe sol natural din suprafața totală a subzonei.

SZ 3 - subzonă de spații verzi și pentru sport (aferent CF 452443)

- POT maxim = 20%;
- CUT maxim = 0.20;
- Regim de înălțime maxim: P;
- Înălțime maximă la cornișă/atic = 3.00 metri; înălțime maximă a clădirilor = 4.00 metri;
- Se va respecta limita maximă de implantare a construcțiilor și amenajărilor permise conform R.L.U.
- Spații verzi și plantate de minim 60% pe sol natural din suprafața totală a subzonei. Aleile carosabile vor ocupa maxim 10% din suprafața totală a subzonei, cu utilizare numai pentru

locatarii/proprietarii imobilelor cu destinația de locuință propuse prin subzonele SZ2 și SZ4; este interzis accesul publicului din exterior la subzone și utilizarea acestora în scop comercial;

SZ 4 - subzonă de locuințe individuale - maxim 3 locuințe individuale (aferent CF 451746)

- POT maxim = 35%;
- CUT maxim = 0.70;
- Regim de înălțime maxim: (S)+P+1E;
- Înălțime maximă la cornișă/atic = 4.00 metri (pe latura sudică); înălțime maximă la cornișă/atic = 7.00 metri (pe celelalte laturi); înălțime maximă a clădirilor = 10.00 metri;
- Se va respecta limita maximă de implantare a clădirilor prevăzută în planșa „U-03 Reglementări urbanistice propuse”, astfel:

- retragerea fixă față de subzona SZ1 (considerată aliniament): 10.70 metri;
- retragerea față de limita laterală stânga: minim 2.00 metri;
- retragerea față de limita laterală dreapta: minim 3.50 metri;
- retragere față de limita posterioară: minim 15.00 metri;
- cele trei locuințe individuale se vor dezvolta în adâncime pe maxim 21.00 metri, iar între ele se va păstra totodată o distanță de minim 19.00 metri.
- Spații verzi și plantate de minim 40% pe sol natural din suprafața totală a subzonei.

SZ 5 - subzonă de servicii și/sau comerț (aferent CF 451746)

- POT maxim = 35%;
- CUT maxim = 1.05;
- Regim de înălțime maxim: (S)+P+2E;
- Înălțime maximă la cornișă/atic = 10.00 metri; înălțime maximă a clădirilor = 13.00 metri;
- Se va respecta limita maximă de implantare a clădirilor prevăzută în planșa „U-03 Reglementări urbanistice propuse”, astfel:

- retragerea fixă față de aliniament (Strada Martir Constantin Radu): 0.00 metri;
- retragerea față de limita laterală stânga: cu calcan sau la minim 2.00 metri;
- retragerea față de limita laterală dreapta: minim 3.50 metri;
- retragere față de subzona SZ2 (considerată limita posterioară): minim 6.00 metri
- Spații verzi și plantate de minim 25% pe sol natural din suprafața totală a subzonei.

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

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 Calea Buziașului și din Strada Martir Constantin Radu, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2023-000850/ 11.05.2023; 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 acestora, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 172/22.03.2023. 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 20.06.2023, 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:

- Operațiunile de dezlipire ulterioare aprobării Planului urbanistic zonal se vor putea realiza în conformitate cu planșele „U-03 Reglementări urbanistice propuse” și „U-04 Proprietatea asupra terenului” numai pe limitele între subzone și cu obligativitatea instituirii unui culoar de servitute de trecere cu pasul, auto și pentru utilități pe lățimea de minim 3.50 metri.

- 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 nr. UR2022

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa „U-03 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 Timișoara, după caz (conform 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.

Avizului arhitectului-șef nu oblige 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. 1289/10.05.2021, valabil până la data de 09.05.2024, conform prevederilor articolului 4 din Legea nr. 55/15.05.2020, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500 lei, conform chitanței nr. 1297463 din 22.05.2023.

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

Arhitect-șef,
Gabriel ALMĂJAN



Șef Birou,
Monica MITROFAN

