



Ca urmare a cererii adresate de **CITU IOAN COSMIN**, cu domiciliul în localitatea Timișoara, județul Timiș, str. Victor Babeș nr. 27, cod poștal 300594, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2018-007648/10.05.2018;

Ca urmare a proiectului nr. 280/2016 realizat de S.C. ARHI 3D S.R.L, cu sediul în județul Timiș, localitatea Timișoara, str. Ludwig Von Ybl nr. 24, cod poștal 300769, având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de **17.05.2018** 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. 299/27.06.2006 modificat prin H.C.L. nr. 95/26.02.2013 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. 19 din 17.05.2018**

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru – „**Dezvoltare zonă locuințe colective în regim de înălțime P+2E**”.

Generat de imobilul situat în Timișoara, **Josef Klapka FN, identificat prin extrasele CF 442301, CF 442293, CF 442318, CF 442309, CF 442303**, prin plan de încadrare în zonă scara 1:20000, plan ortofoto scara 1:10000, ridicare topo sc. 1:1000 – terenuri intravilane.

Inițiatori: CITU IOAN COSMIN;
Proiectant: de S.C. ARHI 3D S.R.L
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Ioan Daniel Belea.

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.: Zona studiată este situată în partea de sud a Municipiului Timișoara, în apropiere de Calea Martirilor. Terenul se încadrează în cvartalul definit de patru străzi: str. Josef Klapka, str. Mureș, str. Musicescu și str. Gen. Gheorghe Stavrescu.

Se reglementează terenurile deținute de beneficiar, în suprafață totală de 9093,00 mp – terenuri înscrise în CF astfel: CF nr. 442301, nr. top 442301, în suprafață de 1668,00 mp; CF nr. 442293, nr. top 442293, în suprafață de 1714,00 mp; CF nr. 442309, nr. top 442309 în suprafață de 1896,00 mp; CF nr. 442318, nr. top 442318 în suprafață de 1803,00 mp; CF nr. 442303, nr. top 442303 în suprafață de 2012,00 mp.

Parcela identificată prin CF nr. 421015, nr. top 421015 (nr. CF vechi 145433, nr. cadastral vechi A 443/4/2/12) în suprafață de 845,00 mp, pentru care s-a emis Autorizația de Construire nr. 579/12.05.2015, nu se reglementează prin acest PUZ.

Prevederile Planului urbanistic general (P.U.G.) și a Regulamentului local de urbanism (R.L.U.) sau alte documentații de urbanism aprobate anterior:

Conform PUD aprobat prin HCL 502/2006 - Zona de locuințe individuale și funcțiuni complementare propuse. Regimul de înălțime max. admis P+2E+M.



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

Se propune extinderea și dezvoltarea zonei de locuințe colective, asigurarea accesului corespunzător pe parcele de la rețeaua stradală - rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi amenajate - se asigură un procent de minim 24,4% spațiu verde în cadrul parcelei.

Funcțiunea principală propusă în zona studiată este de locuințe colective.

P.O.T.max. = 35 %

C.U.T.max. = 1,05

Regim de înălțime = P+2E

Număr maxim de unități locative: două corpuri de clădire/parcelă = 9 unități locative/corp – se admit 2 corpuri cuplate pe parcelă, rezultând maxim 18 unități locative/ parcelă.

Hmax cornișă = 9,00 m;

H max = 11,00 m;

Retragere față de limita posterioară = 16,00 m

Conf. Avizului de Oportunitate nr. 13/29.09.2016:

Retragere față de aliniament = 5,00 m

Retragere față de limitele laterale = 3,50 – 4,50 m

Zone verzi propuse în documentație și în conformitate cu Avizul Agenției pentru Protecția Mediului nr. 7/21.02.2017: 24,4 % din suprafața totală a terenului – suprafață care va fi amenajată și întreținută - „Suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație, regimului juridic al acestora, conform OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare” – se vor evidenția pe planșa de reglementări.

- pe latura estică a parcelei se prevăd panouri fonoabsorbante;

- 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 în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018—003783/28.06.2018; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.;

Pentru parcela identificată prin CF 442301, nr. top 442301, se va realiza acces și ieșire separată din și în strada Josef Klapka, conform RLU aferent PUZ, cap. II Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor, Art. 3.1 Accese carosabile.

Pentru parcelele identificate prin: CF nr. 442293, nr. top 442293, CF nr. 442309, nr. top 442309; CF nr. 442318, nr. top 442318; CF nr. 442303 nr. top 442303 se va institui servitute de



trecere cu piciorul și mașina cu titlu gratuit în vederea asigurării accesului public și privat – conform RLU aferent PUZ, cap. II Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor, Art. 3.1 Accese carosabile.

Autorizația de construire se va putea emite doar după ce toate drumurile vor deveni domeniu public conform documentației aprobate, conform legislației în vigoare, și după notarea servituților în cartea funciară.

Conf. HG 525/1996 actualizat:

Articolul 25 Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Anexa nr. 4 la regulament ACCESE CAROSABILE

4.11.2. - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
 - cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

- Servituți: se vor respecta servituțiile 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. 204/13.03.2018.

Pentru parcelele identificate prin: CF nr. 442293, nr. top 442293, CF nr. 442309, nr. top 442309; CF nr. 442318, nr. top 442318; CF nr. 442303 nr. top 442303 pentru accesul la parcaje se va institui servitute de trecere cu piciorul și mașina cu titlu gratuit în vederea asigurării accesului public și privat – conform RLU aferent PUZ, cap. II Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor, Art. 3.1 Accese carosabile, conform planșei de „Reglementări Urbanistice nr. 02” și planșei de „Proprietatea asupra terenurilor nr. 04”

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 17.05.2018 înființată în baza art. 37 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a H.C.L. nr. 299/27.06.2006 modificat prin H.C.L. nr. 95/26.02.2013 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;

- Toate drumurile vor fi domeniu public – se vor identifica pe planșa de reglementări și planșa de circulația terenurilor (proprietatea asupra terenurilor)
- Se vor respecta prevederile HG 525/1996 republicată, cu privire la drumuri și accese carosabile
- Toate drumurile vor fi deschise accesului public cu titlu gratuit

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare – pe care vor fi implementate condițiile din acest aviz.

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.

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 (1[^]3), 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.

Menționăm că la data Dezbaterii publice care a avut loc pe marginea PUZ „Dezvoltare zonă locuințe colective în regim de înălțime P+2E” str. Josef Klapka, FN, beneficiar Cîtu Ioan Cosmin, proiectant S.C. ARHI 3D S.R.L., desfășurată în data de 17 mai 2017, vecinii au avut obiecții cu privire la dezvoltarea de locuințe colective în zona studiată, și nu s-au regăsit poziții ale dezvoltatorului, care nu a fost prezent la dezbateri.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a **Certificatului de urbanism nr. 2950 din 11.07.2016**, emis de **Primăria Municipiului Timișoara**.

Achitat taxa de 100 lei, conform Chitanței nr. 202604/17.08.2017

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

Arhitect-șef,
Emilian Sorin CIURARIU

Consilier
Sorina Popa