



Ca urmare a cererii adresate de **CROITORU RADU VIOREL**, cu domiciliul în județul Timiș, localitatea Timișoara, strada Ecaterina Teodoroiu, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2019-003804/12.03.2019;

Ca urmare a proiectului nr. **28/OFC/18 realizat de S.C. ATELIERELE ARHITECH S.R.L.**, cu sediul în județul Timiș, localitatea Timișoara, Bulevardul Eroilor de la Tisa nr. 77 cod poștal 300562, având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de **28.03.2019** 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. 10 din 28.03.2019

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru – „Zonă mixtă – servicii, comerț și locuire”, strada Ofcea nr. 18, 20, 22.

Generat de imobilul situat în județul Timiș, Timișoara, identificat prin planul de încadrare în zonă, planul de situație și extras CF nr. 402999, nr. top 402999 (nr. CF vechi 4233, top 6943) - str. Ofcea nr. 18; extras CF nr. 412585, nr. top 412585 (nr. CF vechi 4259, top 6941, 6942) - str. Ofcea nr. 20; extras CF nr. 412584, nr. top 412584 (nr. CF vechi 4252, top 6940) - str. Ofcea nr. 22., în suprafață totală de 1.808,00 mp.

Inițiator: CROITORU RADU VIOREL

Proiectant: S.C. ATELIERELE ARHITECH S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Eugen Adrian Filip

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.: terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în zona central—estică, Conform PUZ aprobat prin HCL 93/1998 preluat de PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin 618/2019 - UTR 7 - Zonă cu funcțiune dominantă de locuire, alte funcțiuni - comerț, servicii, alimentație publică, club, birouri, mică industrie, hotel, învățământ superior, teritoriul delimitat la nord de strada Cornelia Sălceanu, la vest strada Barbu Iscovescu, la sud strada Socrate, la est strada Ofcea cu studierea relației ambelor fronturi ale străzii.

Se reglementează terenul deținut de proprietarii din CF, în suprafață totală de 1.808,00 mp, conform extras CF nr. 402999, nr. top 402999 (nr. CF vechi 4233, top 6943) - str. Ofcea nr. 18, proprietar Lup Eleonora Simona; extras CF nr. 412585, nr. top 412585 (nr. CF vechi 4259, top 6941, 6942) - str. Ofcea nr. 20, proprietar Croitoru Radu-Viorel; extras CF nr. 412584, nr. top 412584 (nr. CF vechi 4252, top 6940) - str. Ofcea nr. 22, proprietar Modilcă Viorel Augustin.

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

Conform PUZ aprobat prin HCL 93/1998 preluat de PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin 619/2018 - UTR 7 - Zonă cu funcțiune dominantă de locuire, alte funcțiuni - comerț,



servicii, alimentație publică, club, birouri, mică industrie, hotel, învățământ superior. Regim max P+3E, POT max 23%.

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

Se propune dezvoltarea unei zone mixte de servicii, comerț și locuire, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, asigurarea acceselor, asigurarea locurilor de parcare pe terenurile deținute de proprietari conform legislației în vigoare pentru funcțiunea propusă, echiparea cu utilități.

Funcțiuni propuse:

- Servicii, comerț și locuire

Terenul este împărțit în trei subzone funcționale:

1. Subzona 1 (SZ 1) – parcela de pe Ofcea nr. 22:

Funcțiuni propuse: subsol tehnic și parcaje, la parter spații comerciale/ servicii, iar la etajele 1, 2, 3 și etajul retras apartamente.

- POT maxim = 34%;
- CUT maxim = 2,5;
- Regim de înălțime maxim: S + P + 3E+Er;
- Hmax. cornișă = 14,00 m;
- H max. coamă = 17,00 m;
- Spații verzi la sol – minim 5%
- Spații verzi peste subsol (acoperiș tip terasă înierbată) 15% din suprafața parcelei
- Accesul în subsol se face cu afectarea SZ 2 prin servitute de trecere

2. Subzona 2 (SZ 2) – parcela de pe Ofcea nr. 20:

Funcțiuni propuse: subsol tehnic și parcaje, la parter spații comerciale/ servicii, la etajele 1, 2 și 3 hostel, la etajul retras apartamente

- POT maxim = 60%;
- CUT maxim = 2,9;
- Regim de înălțime maxim: S + P + 3E+Er;
- Hmax. cornișă = 14,00 m;
- H max. coamă = 17,00 m;
- Spații verzi la sol – minim 5%
- Spații verzi peste subsol (acoperiș tip terasă înierbată) 15% din suprafața parcelei
- Accesul auto în subsol se face din SZ 1, prin servitute de trecere.

3. Subzona 3 (SZ 3) – parcela de pe Ofcea nr. 18:

Funcțiuni propuse: subsol tehnic și parcaje, la parter spații comerciale/ servicii, la etajele 1, 2 și etajul retras apartamente

- POT maxim = 26,40%;
- CUT maxim = 1,8;
- Regim de înălțime maxim: S + P + 2E+Er;
- Hmax. cornișă = 11,00 m;
- H max. coamă = 14,00 m;
- Spații verzi la sol – minim 5%
- Spații verzi peste subsol (acoperiș tip terasă înierbată) 15% din suprafața parcelei



Retrageri față de aliniament, limitele laterale și limita posterioară conform planșei Reglementări Urbanistice nr. 03A.

Suprafața minimă de spații verzi amenajate la sol va fi de 5,00% și spații verzi peste subsol de 15%, conform Deciziei Etapei de incadrare nr. 19 din 04.03.2019 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, suprafață care va fi amenajată și întreținută;

Trotuarul de pe strada Ofcea va avea cel puțin lățimea existentă.

- 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: **acesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-001220/31.01.2019 și planșa anexă la aviz; 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;**

- **Echipe tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 47/17.01.2019.**

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 28.03.2019 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** 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;

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa „Reglementări urbanistice nr. 03A” 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.



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA URBANISM
BIROU AVIZARE CONFORMITATI PUG/PUD/PUZ


romania2019.eu
Președinția României la Consiliul Uniunii Europene

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

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. 3971/03.10.2018**, emis de **Primăria Municipiului Timișoara**.

Achitat taxa de 100 lei, conform Chitanței nr. 382895/12.03.2019.

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

**Arhitect-șef,
Emilian Sorin CIURARIU**



**Sef Birou,
Liliana Iovan**

**Consilier
Sorina Popa**

Red./ dact. S.P., 2 ex.