



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROU AVIZARE CONFORMITĂȚI PUG/PUD/PUZ ȘI CERTIFICĂRI

Ca urmare a cererii adresate de **KOHN MIODRAG ADRIAN.**, cu domiciliul în județul TIMIS, comuna DUMBRĂVIȚA, strada ETOLIA nr. 16, cod poștal 307160, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. **UR2020-013702** din **02.12.2020** și a completărilor înregistrate cu **UR2021-001715** din **16.02.2021** și **UR2021-003080** din **22.03.2021**.

Ca urmare a proiectului nr. 200/2013 realizat de **S.C. ARHI 3D S.R.L** cu sediul în județul TIMIS, municipiul TIMISOARA, cod poștal **300769**, strada LUDWIG VON YBL nr. 24 CUI 14672613, **având în vedere observațiile și recomandările** în urma **ședinței din data de 21 ianuarie 2021** 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. 04 din 21.01.2021

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru „**P.U.Z Zonă de locuințe individuale și locuințe colective mici și zonă de servicii și depozitare**”, str.Lt.Ovidiu Balea , fn.,

Generat de imobilele arabil intravilan înscrise în CF nr.446606, parcela cu nr.Cad.446606, CF nr.419892 Timisoara, parcela cu număr Cad.419892(CF vechi:145064, nr.Cad. vechi.A827/3/3/1), CF nr.446608 Timisoara, nr.Cad.446608, CF nr.446603 Timisoara, parcela cu nr.Cad.446603, CF nr.446609 Timisoara, parcela cu nr. Cad.446609, CF nr.446605 Timisoara, parcela cu nr.Cad.446605, CF nr.446607 Timisoara, parcela cu nr.Cad.446607, CF nr. 446604 Timisoara, parcela cu nr.Cad.446604, CF nr.446611 Timisoara, parcela cu nr.Cad.446611, CF nr.446617 Timisoara, parcela cu nr.Cad.446617, CF nr.446613 Timisoara, parcela cu nr. Cad.446613, CF nr.446614 Timisoara, parcela cu nr.Cad.446614, CF nr.446612 Timisoara, parcela cu nr.Cad.446612, CF nr.446615 Timisoara, parcela cu nr.Cad.446615, CF nr.446610 Timisoara, parcela cu nr.Cad.446610, CF nr.446616 Timisoara, parcela cu nr.Cad.446616, și imobilul arabil extravilan înscris în CF nr.419892 Timisoara, parcela cu număr Cad.419892(CF vechi:145064, nr.Cad. vchi.A827/3/3/1) .

Inițiator: **KOHN MIODRAG ADRIAN;MIHU DUMITRU, MIHU CARMEN**

Proiectant: **S.C. ARHI 3D S.R.L**, cu sediul, în jud, Timis, Municipiul Timsoara, str, Ludwig von Ybl nr.24
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Ioan Daniel G. BELEA, pt.categoria D₁,E;

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.: intravilan/extravilan Municipiul Timisoara; vecinatati: nord:canal de desecare HCn 368, vest:canal de desecare HCn 368 și parcela cu nr.top.A 827/3/10; sud:str.Locotenent Ovidiu Balea(DN59A) și parcelele cu nr.cadastrale A 827/3/9/2, A827/3/8/1/2, A827/3/8/2/2 , 446269, A 827/3/6/2, A 827/3/5/2/2, A 827/3/5/1/2, A827/3/4/2, A827/3/3/2, est:parcela CF 436259 Timisoara nr.cad. 436259-cadastru CFR ,suprafata totala conform Procesului Verbal de Recepie OCPI este S=183755 mp.

Se reglementează terenul deținut de beneficiar situat în intravilanul/extravilanul municipiului Timișoara, str.



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROU AVIZARE CONFORMITĂȚI PUG/PUD/PUZ ȘI CERTIFICĂRI

str.Lt.Ovidiu Balea , fn., suprafața totală conform Procesului Verbal de Recepție OCPI este $S=183755$ mp.
, delimitat: nord:canal de desecare HCn 368, vest:canal de desecare HCn 368 și parcelă cu nr.top.A 827/3/10;
sud:str.Locotenent Ovidiu Balea(DN59A) și parcelele cu nr.cadastrale A 827/3/9/2, A827/3/8/1/2, A827/3/8/2/2 , 446269,
A 827/3/6/2, A 827/3/5/2/2, A 827/3/5/1/2, A827/3/4/2, A827/3/3/2, est:parcelă CF 436259 Timisoara nr.cad. 436259-
cadastru CFR.

Prevederi P.U.G./P.U.Z. - R.L.U. :aprobat anterior:

Conform Plan Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 362/2008 - Locuințe multifamiliale și funcțiuni complementare, zona comercială, DN 59A Timisoara - Jimbolia Km 4+400, dreapta. Regim de înălțime și indicii de construibilitate conform PUZ aprobat cu HCL 362/2008.

Conform PUG, parcela din CF 419892 este teren cu caracter nedefinit, parțial situat în zona de protecție CFR, posibil afectată de canal.

Prevederi P.U.Z-RLU propuse:

ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI LOCUINTE COLECTIVE MICI ȘI ZONA DEPOZITARE ȘI SERVICII

- regim de construire:conform Planșei Reglementări urbanistice -03
- funcțiunea dominantă este cea rezidențială;

SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE (Prcelele 11-141):

- regim de construire: izolat sau cuplat
- funcțiuni predominante:cadiri de locuit în sistem individual(maximum două unități locative/pe parcelă);
- $H_{max} = 8,00$ (cornisa), P+1E+Er/M(niveluri);
- POT max = 40%
- CUT = 1,20;
- retragere minimă față de aliniament = 5,00 m (fix) conform planșei Reglementări urbanistice –Planșa nr.03 și a precizărilor din RLU;
- retrageri minime față de limitele laterale: conform planșei Reglementări urbanistice - Planșa nr.03 și a precizărilor din RLU;
- retrageri minime față de limitele posterioare:minimum 8.00-10,00 m conform planșei Reglementări urbanistice-Planșa nr.03 și a precizărilor din RLU;

SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER(parcelele 1-10 și 142-145)

- regim de construire:izolat sau cuplat;
- funcțiuni predominante:clădiri de locuit în sistem colectiv cu servicii la parter;
- $H_{max} = 12,00$ m(cornisa);
- P+2E+Er/M(niveluri);
- POT max =35%;
- CUT max =1,30;
- retragere minimă față de aliniament:conform planșei Reglementări urbanistice-Planșa nr.03 și a precizărilor din RLU;
- retrageri minime față de limitele laterale:conform planșei Reglementări urbanistice-Planșa nr.03 și a precizărilor din RLU;



- retrageri minime față de limitele posterioare: minimum 10,00 m conform planșei Reglementări urbanistice-Planșa nr.03 și aprecierilor din RLU;

SUBZONA INSTITUTII PUBLICE (SCOALA, GRADINITA-parcela 148):

- regim de construire :izolat sau cuplat;
- funcțiuni predominante:unitati de invatamant;
- Hmax = 8,00 m(cornisa); P+1E(niveluri);
- POT max = 50%
- CUT max = 1,00;
- retragere minima fata de aliniament=10,00 - 15,00 m conform planșei Reglementări urbanistice-Planșa nr.03 și a precizărilor din RLU;
- retrageri minime față de limitele laterale: conform planșei Reglementări urbanistice-Planșa nr.03 și a precizărilor din RLU;
- retrageri minime față de limitele posterioare: conform planșei Reglementări urbanistice –Planșa nr.03 și a precizărilor din RLU;

SUBZONA DOTARI SERVICII (parcelele 146-147):

- regim de construire :izolat sau cuplat ;
- funcțiuni predominante :spatii comerciale;
- Hmax = 8, 00 m(cornisa); P+1E(niveluri);
- POT max = 50%;
- CUT max = 1,00;
- retragere minima fata de aliniament = 5,00 m(fix) conform planșei Reglementări urbanistice- Planșa nr.03 și a precizărilor din RLU;
- retrageri minime față de limitele laterale: conform planșei Reglementări urbanistice-Planșa nr.03 și a precizărilor din RLU;
- retrageri minime față de limitele posterioare: conform planșei Reglementări urbanistice-Planșa nr.03 și a precizărilor din RLU;

SUBZONA SERVICII CU DEPOZIATRE(parcela 156)

- Regim de construire : izolat;
- Funcțiuni predominante :spatii comerciale, servicii cu depozitare de materiale nepoluante;
- Hmax = 8,00 m(cornisa); P+1E(niveluri);
- POT max =50%;
- CUT max = 1,00
- retragere minima fata de aliniament =10,00 m (fix) conform planșei reglementari urbanistice-planșa nr.03 și aprecierilor din RLU;
- retrageri minime față de limitele laterale:conform planșei Reglementări urbanistice-Planșa nr.03 și aprecierilor din RLU;
- retrageri minime față de limitele posterioare: conform planșei de Reglementări urbanistice-Planșa nr.03 și a precizărilor din RLU;



SUBZONA DOTĂRI SERVICII ȘI AGREMENT (parcele 157)

- regim de construire :izolat;
- funcțiuni predominante: construcții de spații pentru activități sportive și de petrecere a timpului liber;
- Hmax = 8,00m(cornisa); P+1E(niveluri);
- POT max= 50%;
- CUT max =1,00;
- retragere minimă față de aliniament: conform planșei Regelemnatri urbanistice –Plansa nr.03 și a precizărilor din RLU;
- retrageri minime față de limitele laterale: conform planșei Regelemenatri urbanistice-Plansa nr.03 și a precizărilor din RLU;
- retrageri minime față de limitele laterale: conform planșei Reglementari urbanistice-Plansa nr.03 și a precizărilor din RLU;
- retrageri minime față de limitele posterioare: conform planșei Reglementari urbanistice –plansa nr.03 și a precizărilor din RLU;

Suprafața construită desfășurată a etajului/nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

La amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate se va solicita acordul notarial al proprietarului parcelei față de care se amplasează construcția popusă.

- **Spații verzi minim 9,24 %** din suprafața totală a parcelei - conform Deciziei de încadrare nr. 2/02.11.2020 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș

- 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 servituți: conform „Propunerilor 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;

- Circulații și accese: accesul auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr.DT2021-000379/04.03.2021 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. parcarile necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe parcela beneficiarului.

- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acestora, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 669/14.09.2020.

În urma observațiilor și recomandărilor transmise de către membrii Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism asupra materialelor propuse spre consultare în data de 21.01.2021, Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanismul 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:



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROU AVIZARE CONFORMITATI PUG/PUD/PUZ SI CERTIFICARI

Se vor respecta condițiile de amplasare conform plansei Reglementări Urbanistice –Plansa nr.03 si a precizarilor din RLU 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 conform plansei Proprietatea asupra terenurilor –plansa nr.05 și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa nr. 03-A „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 (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.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.4990 din 19.02.2018, prelungit până la data de 18.12.2020 (valabil conf.art.4 alin (5) ale Legii 55/2020 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea pandemiei COVID-19) emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa **de 200,00 lei**, conform chit. nr. 755166 din 02.12.2020.

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

p.Arhitect-șef,
Monica Mitrofan

Consilier,
Edith Sabău

