



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

Ca urmare a cererii adresate de **Șandru Remus prin PRO-ARH TCC SRL**, cu sediul în Timișoara, str. dr. P. V. Ungureanu nr. 12A, cod poștal 300489, jud. Timiș, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2021-007432/30.07.2021;

Ca urmare a proiectului nr. **82/13/09-2009**, realizat de **S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.**, cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, str. dr. P. V. Ungureanu nr. 12A, CUI RO 23022989;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de 31.08.2021 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. 13 din 31.08.2021

Pentru elaborare Plan urbanistic zonal (PUZ) – LOCUINȚE INDIVIDUALE/COLECTIVE MICI ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, amplasat în extravilan Timișoara, în aria cuprinsă între Calea Torontalului (spre Becicherecu Mic) și calea ferată Timișoara-Arad, județul Timiș, teren identificat prin CF 438685, nr.cad. 438685,

Generat de imobilul situat în județul Timiș, municipiului Timișoara, extravilan, identificat prin CF 438685, nr.cad. 438685, proprietari Șandru Remus-Alexandru și soția, Șandru Cosmina-Ramona, în suprafață de 33.190 mp;

Beneficiar: **Șandru Remus Alexandru, Șandru Cosmina Ramona;**

Proiectant: **S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.**, cu sediul în Timișoara, str. dr. P.V. Ungureanu nr. 12/A;

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **arh. Laura Lidia A. Tifan-Gy** – pt.categoria **D, E, F₆**.

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.: se reglementează teren situat în extravilanul Municipiului Timișoara, identificat prin CF nr. 438685 Timișoara, nr. cad. 438685 (nr. CF vechi: 138804, nr. cadastral vechi: A732/1/22/2), teritoriul fiind delimitat: la nord-vest: canalul Beregsău (Hpr 337), la sud-vest: parcela CF nr. 436436, teren arabil extravilan, liber de construcții, la sud-est: drum de exploatare DE732/1/2, la nord-est: parcele pentru locuințe colective cu maxim 4 apartamente, din PUZ aprobat prin HCL 175/2019;

Zona studiată se delimitează astfel: la nord de canalul Beregsău (Hp 337), la sud de drumul propus prin documentațiile aprobate în zonă, la vest de liniile de cale ferată, iar la est de Calea Torontalului.

Prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior - P.U.G. și RLU: Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018 – Nu există prevederi - Zonă cu caracter nedefinit, teren situat în extravilan, categoria de folosință: arabil; teren afectat de zona de protecție canal; Conform Adresei Direcției Județene pentru Cultură Timiș nr. 4457/19.12.2018 – parțial zonă de protecție sit arheologic.

Prevederile Planului urbanistic de detaliu (P.U.Z) și RLU propuse: UTR - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE/COLECTIVE MICI ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE



Subzone:

ZLi – Subzonă rezidențială de locuințe individuale cu maxim două unități locative (parcelele 1-18)

- Regim de construire: izolat sau cuplat;
- Funcțiuni: locuințe individuale cu maxim 2 unități locative;
- Regim de înălțime: maxim P+1E+M/Er;
- H = 9.00 m (cornișă), $H_{max} = 12.00$ m (coamă);
- POT max = 35%;
- CUT max = 1,05;
- Retrageri minime față de aliniament: 5.00 m și conform planșa 03-A - „Reglementări urbanistice” și a precizărilor din RLU;
- Retrageri minime față de limitele laterale: conform planșa 03-A - „Reglementări urbanistice” și a precizărilor din RLU - H/2, minim 2 m;
- Retrageri minime posterioare: conform planșei 03-A - „Reglementări urbanistice” și a precizărilor din RLU – minim 15.00 m (parcelele 1-16) / minim 8.00 m (parcelele 17-18);

ZLc – Subzonă rezidențială de locuințe colective mici cu maxim 6 unități locative (parcelele 19-32)

- Regim de construire: izolat sau cuplat;
- Funcțiuni: locuințe colective cu maxim 6 unități locative;
- Regim de înălțime: maxim P+2E;
- H = 11.00 m (cornișă); $H_{max} = 14.00$ m (coamă);
- POT max = 35%;
- CUT = 1,05;
- Retrageri minime față de aliniament : 5.00 m și conform planșa 03-A - „Reglementări urbanistice” și a precizărilor din RLU;
- Retrageri minime față de limitele laterale: conform planșa 03-A - „Reglementări urbanistice” și a precizărilor din RLU - H/2, minim 3.00 m;
- Retrageri minime posterioare: conform planșa 03-A - „Reglementări urbanistice” și a precizărilor din RLU – minim 10.00 m;

Zs – Subzonă de servicii/agrement (parcelele 33 și 34)

- Regim de construire: izolat sau cuplat;
- Funcțiuni: servicii/agrement;
- Regim de înălțime: P+2E+M/Er;
- H = 13.00 m (cornișă); $H_{max} = 16.00$ m (coamă);
- POT max = 40 %;
- CUT max = 1,6;
- Retrageri minime față de aliniament : 5.00 m și conform planșa 03-A - „Reglementări urbanistice” și a precizărilor din RLU;
- Retrageri minime față de limitele laterale: conform planșa 03-A - „Reglementări urbanistice” și a precizărilor din RLU – H/2, minim 3.00 m;
- Retrageri minime posterioare: conform planșa 03-A - „Reglementări urbanistice” și a precizărilor din RLU – minim 10.00 m, respectiv minim 6.00 m (parcelele 33 – pe diagonală);

Se propune un lot pentru spații verzi (parcelele nr.36). Funcțiunea dominantă este cea de spațiu verde public (zonă protecție canal);



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

Se propune o zonă de amplasare construcții utilității publice (parcele nr. 35);

- **Spații verzi** minim 6,2% - conform Deciziei de încadrare nr. 67/02.06.2021 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș și conform Memoriului General, amenajate astfel: spații verzi amenajate peisager în incinta fiecărei parcele de locuințe individuale – min 5%, spații verzi amenajate peisager în incinta fiecărei parcele de locuințe colective mici - minim 20%, spații verzi amenajate peisager în incinta fiecărei parcele de servicii/agrement – minim 20%, o parcelă independentă care reprezintă 6, 74% din suprafața totală a terenului studiat, cu plantație de protecție – arbori cu coronament înalt.
- 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 domeniul 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. DT2021-000360/11.03.2021 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;
Acces permis din DE 732/1/2 (profil existent 4m și profil propus 16 m), precum și căile de circulație nou create: alei auto și pietonale cu profilul de 12 m.
- **Echipare tehnico-edilitară:** Conform planșelor: „Reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare” – Planșa nr. 01-ED și „Reglementări echipare edilitară – electrice și telefonie” – Planșa nr. 02-ED și cu respectare condițiilor din avizele: Aquatim – aviz nr. 61702/03.12.2020, E-distribuție nr. 06758857/07.12.2020, Delgaz-Grid nr. 212790759/24.12.2020, Telekom nr. 1764/08.12.2020.

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 31.08.2021, Comisie tehnică 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 conform planșei Reglementări Urbanistice – planșa nr. 03-A și a precizărilor 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 planșei nr.04-A – „Proprietatea terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.



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

Documentația se va completa cu: Studiu geotehnic, extras CF în termen, adeverință Serviciul Juridic PMT, adeverință Direcția Clădiri, Tereruri și Dotări Diverse PMT, Adeverință Compartiment Administrare Fond Funciar PMT;

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.3286 din 16.09.2020, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de **200,00 lei**, conform chit. nr. 119173 din 30.07.2021.

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

Arhitect-Șef,
GABRIEL ALMĂJAN



Consilier,
Bettina-Evelin Varga

Redactat.: B.E.V.