



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

Ca urmare a cererii adresate de **Balasiu Octavian Gheorghe prin Arh. Cătălina Bocan**, cu domiciliul în Timișoara, jud. Timiș, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2021-008432/15.09.2021;

Ca urmare a proiectului nr. **351/2018**, realizat de **S.C. Atelier CAAD S.R.L.**, cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, str. Aurora, nr. 5, CUI RO 16677315;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de 14.10.2021 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. **15** din **28.10.2021**

Pentru elaborare Plan urbanistic zonal (PUZ) – „Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”, amplasat în intravilan extins Timișoara, zona Mehala, teren identificat prin CF nr. 408142, nr.cad. 408142, respectiv CF nr. 408135, nr. cad. 408135,

Generat de imobilele situate în județul Timiș, municipiul Timișoara, intravilan extins, identificate prin CF nr. 408142, nr.cad. 408142, proprietari **Balas Elena – Simziana și Balasiu Octavian – Gheorghe**, în suprafață de **16.300 mp**, respectiv CF nr. 408135, nr. cad. 408135, proprietari **Balas Elena – Simziana și Balasiu Octavian – Gheorghe**, în suprafață de **10.500 mp**;

Beneficiar: **Balasiu Octavian Gheorghe, Balas Elena Simziana**;

Proiectant: **S.C. Atelier CAAD S.R.L.**;

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **arh. Cătălina Maria C. Bocan – pt.categoria D, E.**

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.: la nord-vest de drumul major cu profil PTT35 prevăzut prin PUG Timișoara etapa 3 (în vecinătatea HC 670 și DE 578), la nord-est de DE 561, la sud-est de drumul major cu profil PTT73 prevăzut în PUG Timișoara etapa 3 și respectiv LEA 110KV, la sud-vest de drumul de exploatare DE620.

Se reglementează terenul situat în nord-vestul municipiului Timișoara, amplasat în stânga sus față de strada G. Alexandrescu. Vecinătățile sunt:

- la nord-est drumul de exploatare DE561
- la sud-vest drumul de exploatare DE 575
- la nord-vest parcele private nereglementate
- la sud-est parcele private nereglementate

Suprafața totală a terenului este de 26.800 m2.

Prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior - P.U.G. și RLU: Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018 – UTR 9 - Zonă propusă pentru locuințe și funcțiuni complementare cu interdicție de construire până la elaborare PUZ, teren posibil afectat de canal și de sistematizarea zonei. Conform Direcției Județene pentru Cultură Timiș nr. 2625/15.09.2016 – parțial sit arheologic și parțial zonă protejată/de protecție a siturilor arheologice. Regim de înălțime max. P+2E. POT max. = 40%, spații verzi min. conf. HCL 62/2012. Conf. HG nr. 525/1996, art. 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(...)"

Prevederile Planului urbanistic de zonal (P.U.Z) și RLU propuse:

ZLi – Locuințe individuale

- Regim de construire: izolat sau cuplat;
- Funcțiuni: locuințe individuale cu funcțiuni complementare la parter – maxim 2 unități locative/parcelă;
- Regim de înălțime: maxim S+P+1E+M/Er;
- $H_{\max} = 8.00$ m (cornișă), $H_{\max} = 12.00$ m (coamă);
- POT max= 35%;
- CUT max = 0.9;
- Retrageră minimă față de aliniament: 6.00 m față de străzile principale și 3.00 m față de limitele laterale, conform planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE U02 și a precizărilor din RLU;
- Retrageri minime față de limitele laterale: minim 2 m conform cod Civil (pentru construcțiile P și P+M) sau conform planșei de REGLEMENTĂRI URBANISTICE U02 în rest și a precizărilor din RLU;
- Retrageri minime posterioare: minim 10 m față de limita posterioară pentru parcelele conform planșei REGLEMENTĂRI URBANISTICE U02 și a precizărilor din RLU;
- Spații verzi: min 30%. Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 200 mp de lot.

ZLc – Locuințe colective cu funcțiuni complementare

- Regim de construire: izolat sau cuplat;
- Funcțiuni: locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter – maxim 6 unități locative/parcelă;
- Regim de înălțime: maxim S+P+2E+M/Er;
- $H_{\max} = 12.00$ m (cornișă); $H_{\max} = 15.00$ m (coamă);
- POT max = 35%;
- CUT = 1,2;
- Retrageră minimă față de aliniament : 5.00 m și conform planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE U02 și a precizărilor din RLU;
- Retrageri minime față de limitele laterale: minim 6.00 m sau 3.00 m la aleea de acces în parcarea privată, conform planșei de REGLEMENTĂRI URBANISTICE U02 și a precizărilor din RLU;
- Retrageri minime posterioare: minim 8 m față de limita posterioară, conform planșei de REGLEMENTĂRI URBANISTICE U02 și a precizărilor din RLU;
- Spații verzi: minim 25% pe parcelă. Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 200 mp de lot.

ZDs – Dotări servicii

- Regim de construire: izolat sau cuplat;
- Funcțiuni: dotări și servicii publice, cu locuire la nivelele superioare – maxim 8 unități locative/parcelă;
- Regim de înălțime: maxim S+P+3E+M/Er;
- $H_{\max} = 14.00$ m (cornișă); $H_{\max} = 17.00$ m (coamă);
- POT max = 40 %;



- CUT max = 1,8;
- Retrageră minimă față de aliniament: 5.00 m, conform planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE U02 și a precizărilor din RLU;
- Retrageri minime față de limitele laterale: minim 7.00 m sau 3.00 m la aleea de acces în parcare privată, conform planșei de REGLEMENTĂRI URBANISTICE U02 și a precizărilor din RLU;
- Retrageri minime posterioare: minim 8 m față de limita posterioară, conform planșei de REGLEMENTĂRI URBANISTICE U02 și a precizărilor din RLU;
- Spații verzi: min 15% / parcelă. Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 200 m² de lot.

Ve – Spații verzi

- Funcțiuni: Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat. Zonă cu Spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat;
 - Regim de înălțime: maxim P;
 - $H_{max} = 5.00$ m (cornișă);
 - POT max = 5 %;
 - CUT max = 0.05;
 - Retrageră minimă față de aliniament : se va face respectând aliniamentele construcțiilor de pe parcelele învecinate curții construcții;
 - Retrageri minime față de limitele laterale: se va face respectând aliniamentele construcțiilor de pe parcelele învecinate curții construcții;
 - Retrageri minime posterioare: se va face respectând aliniamentele construcțiilor de pe parcelele învecinate curții construcții;
 - Spații verzi: minim 90% din suprafața totală
-
- **Spații verzi** minim 5,01% - conform Deciziei de încadrare nr. 134/03.12.2019 a Agenției pentru Protecția Mediului.
 - 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. DT2020-002390/03.12.2020 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. Parcările necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe parcela beneficiarului;
 - **Echipe tehnico-edilitară:** Conform planșelor: „Plan de reglementări – Rețele electrice” – Planșa nr. 03-IE și „Plan reglementări – lucrări edilitare” – Planșa nr. 02.ED și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețelele existente nr. 936/18.12.2020.



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

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 14.10.2021, 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 U02 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.U03 – „Proprietatea asupra terenurilor – circulația terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa nr. U02 - „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.3704 din 16.10.2020, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de **200,00 lei**, conform chit. nr. 231240 din 15.09.2021.

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

Arhitect-Șef,
GABRIEL ALMĂJAN



Consilier,
Răzvan Popescu