



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

Ca urmare a cererii adresate de **JURCA RADOICA**, cu domiciliul în Timișoara, jud. Timiș, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2022-000017/10.01.2022;

Ca urmare a proiectului nr. **429/2020**, realizat de **S.C. TECTONICS HOUSE S.R.L.**, cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, Bd. Eroilor de la Tisa nr. 10-12, CUI 15404473, J35/1011/2003;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de 20.01.2022 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. 390/2021 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. 02 din 03.02.2022

Pentru elaborare Plan urbanistic zonal (PUZ) – „DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ” amplasat în intravilan Timișoara, pe două parcele delimitate de str. Holdelor (la est) și str. Sfinții Apostoli Petru și Pavel la sud, terenuri identificate prin CF nr. 441342 și CF nr. 441341;

Generat de imobilul situat în județul Timiș, municipiului Timișoara, intravilan, identificat prin CF nr. 441342 și CF nr. 441341, proprietari Jurca Gheorghe, casătorit cu Jurca Radoica, bun comun cota 1/1, în suprafață de 1.368 mp;

Beneficiar: **Jurca Radoica, Jurca Gheorghe**

Proiectant: **S.C. TECTONICS HOUSE S.R.L.**, cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, Bd. Eroilor de la Tisa nr. 10-12, CUI 15404473, J35/1011/2003;

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **arh. Marius I. Nicorici-Calance** – pentru categoria **D, E**.

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.: se reglementează teren situat în intravilanul Municipiului Timișoara, identificat prin CF nr. 441341 Timișoara, nr. cad. 441341, și CF 441342, nr. cad. 441342, teritoriul fiind delimitat: la nord: teren proprietate privată, la est: str. Holdelor și teren proprietate Municipiul Timișoara, la vest: teren proprietate privată, la sud: str. Sfinții Apostoli Petru și Pavel;

Zona studiată se delimitează astfel: la nord de str. Silistra, la vest de str. Constantin cel Mare, la sud de str. Sfinții Apostoli Petru și Pavel, la vest de strada Holdelor, (zona de studiu se extinde și până la strada Ion Ionescu de la Brad la nord);

Prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior - P.U.G. și RLU: Conform PUZ aprobat prin HCL 186/2003, preluat prin PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 – zona rezidențială mixtă cu clădiri cu mai mult de 3 etaje și dotări de cartier propusă. Teren afectat de zona de protecție/și magistralei de apă și posibil afectat de servitute de utilitate publică. POT max 20%. Categoria de folosință: curți construcții;

Prevederile Planului urbanistic de detaliu (P.U.Z) și RLU propuse: Zonă mixtă pentru construcții de locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii, spații comerciale, servicii hotel-apartament.



Subunități funcționale:

Unitatea funcțională L1:

- Funcțiuni: Locuințe colective la etajele 1,2 și funcțiuni complementare locuirii la parter, locuri de parcare;
- Regim de înălțime: maxim P+2E+Er;
- H = 14.00 m (atic), permis etaj tehnic cu înălțimea maximă de 2.50 m;
- POT max= 70 %;
- CUT max = 2.00;
- Retrageri minime față de aliniament: alipit de limita de proprietate (fără retrageri) și conform planșei U03 - „Reglementări urbanistice - zonificare” și a precizărilor din RLU;
- Retrageri minime față de limitele laterale: conform planșei U03 - „Reglementări urbanistice - zonificare” și a precizărilor din RLU – minim 5.00 m (nord), minim 5.00 m (sud);
- Retrageri minime posterioare: conform planșei U03 - „Reglementări urbanistice - zonificare” și a precizărilor din RLU – 5.00 m;

Subunități funcționale:

Unitatea funcțională L2:

- Funcțiuni: Hotel Apartament la etajele 1,2 și funcțiuni complementare locuirii la parter
 - Regim de înălțime: maxim P+2E+Er;
 - H = 14.00 m (atic), permis etaj tehnic cu înălțimea maximă de 2.50 m;
 - POT max= 70 %;
 - CUT max = 2.00;
 - Retrageri minime față de aliniament: alipit de limita de proprietate (fără retrageri) și conform planșei U03 - „Reglementări urbanistice - zonificare” și a precizărilor din RLU;
 - Retrageri minime față de limitele laterale: conform planșei U03 - „Reglementări urbanistice - zonificare” și a precizărilor din RLU – minim 5.00 m (nord), minim 10.00 m (sud);
 - Retrageri minime posterioare: conform planșei U03 - „Reglementări urbanistice - zonificare” și a precizărilor din RLU – 2.00 m (retrageri parter) 5.00 m (retrageri etaje), 7.00 m (etaj retras), sau respectând minim H/2;
- **Spații verzi** minim 10.00% (136.80 mp) zonă spații verzi amenajare la nivelul terenului și 20.00% (273.60 mp) zonă verde la nivelul teraselor - conform Deciziei de încadrare nr. 139/02.11.2021 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș și conform RLU, cap. 10.2 – Spații verzi, amenajate astfel: Se prevede plantarea obligatorie a cel puțin un arbore la o suprafață de 200 mp de zonă neconstruită. Arborii se vor planta la min. 1 m de parcela vecină. Spațiul plantat pe parcelă nu va fi mai mic de 10% din suprafața lotului la nivelul terenului, respectiv 20% din suprafața lotului echivalent puncte verzi.
 - 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;



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

- 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. DT2021-002037 și DT2021-002097/07.10.2021 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 strada Holdelor, prin parcela nou creată cu destinația de drum - CF 453904 - (profil existent 6m), precum și din strada Sfinții Apostoli Petru și Pavel.
- **Echipare tehnico-edilitară:** Conform planșei: „Reglementări – echipare edilitară” – Planșa nr. U04 și cu respectare condițiilor din avizele: Aquatim – aviz nr. 55444/DT-ST/27.05.2021 și nr. 61427/23.09.2021, E-distribuție nr. 334829956/27.11.2020, Delgaz-Grid nr. 212756340/07.12.2020, Telekom nr. 1765/08.12.2020;

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 20.01.2022, Comisie tehnică înființată în baza art. 37 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a H.C.L. nr. 390/2021 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. U03 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. U05 – „Proprietatea asupra terenului” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

Documentația se va completa cu:

- Se va figura și se va preciza modul de amplasare a platformei/platformelor de gestiune deșeuri;
- Se va explicita situația a exactă a amplasării parcajelor față de ferestrele locuințelor;
- Se va marca în mod explicit pe planșa de reglementări spațiul verde dintre trotuar și limita de implantare (spre strada Holdelor);

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa nr. U03 - „Reglementări urbanistice-zonificare”, 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



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

iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1³), 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. 4009 din 13.11.2020, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa **de 500,00 lei**, conform chit. nr. 238254 din 10.01.2022 și chit. nr. 235966 din 26.11.2021

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



Arhitect-Șef,
GABRIEL ALMAJAN

Consilier,
Bettina-Evelin Varga

Redactat: B.E.V.