



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

Au preluat in exemplar
BARBOAS SANDRA
11.04.2022

Ca urmare a cererii adresate de **Vigh Francisc Ștefan**, cu domiciliul în jud. Timiș, Municipiul Timișoara, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2022-000570/02.02.2022;

Ca urmare a proiectului nr. **29/2018, realizat de Urban Control TM S.R.L.**, cu sediul în județul Timiș, Municipiul Timișoara, Calea Șagului, nr. 24;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de 17.03.2022 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. **12** din **08.04.2022**

Pentru elaborare Plan urbanistic zonal (PUZ) – „Zonă rezidențială: locuire și funcțiuni complementare” amplasat în județ Timiș, intravilan Timișoara, Calea Torontalului, F.N., identificat prin C.F. nr. 443151 (cad 443151), Cc 596/2/2 și C.F. nr. 446229 (cad 446229)

Generat de imobilul situat în județul Timiș, Municipiul Timișoara, intravilan, Calea Torontalului, F.N., identificat prin C.F. nr. 443151 (cad 443151), proprietari **Berner Sofina și Bereș Renate-Crinca** în suprafață de 6.109, respectiv identificat prin C.F. nr. 446229 (cad 446229), proprietari **Vigh Francisc-Ștefan și Vigh Veronica** în suprafață de 6.108 m², în suprafață totală de 12.217 m²;

Beneficiar: **Berner Sofina, Bereș Renate - Crinca, Vigh Francisc - Ștefan, Vigh Veronica;**

Proiectant: **Urban Control TM S.R.L.;**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **arh. Laura Eugenia E. Mărculescu – pt. categoria D, E.**

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.:

Zona **studiată** se delimitează astfel:

La nord-vest de str. George Ardelean;

La nord-est de Calea Torontalului;

La sud-est de str. Grigore Alexandrescu;

La sud-vest de Aleea Viilor.

Zona **reglementată** este reprezentată de către teren situat în intravilanul Municipiului Timișoara, Calea Torontalului, F.N., identificat prin C.F. nr. 443151, nr. cad. 443151, Cc 596/2/2 și C.F. nr. 446229, nr. cad. 446229, teritoriul fiind delimitat:

La nord-vest de terenuri proprietate privată;

La nord-est de Calea Torontalului;

La sud-est de terenuri proprietate privată;

La sud-vest de str. Johann Wolf.



Prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior - P.U.G. și RLU: Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 - Zona propusa pentru locuinte si functiuni complementare cu regim de inaltime P - P+2 (pentru max. 2 familii) si partial zona propusa de institutii si servicii publice, cu interdictie de construire pana la elaborare PUD/PUZ.

Prevederile Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z) conform R.L.U. și planșei U03/2 Reglementări Urbanistice Etapă 2 propuse:

- **Subzonă locuințe individuale cu funcțiuni complementare**
 - Regim maxim de înălțime: S+P+1E+Er/M;
 - H_{\max} cornișă = 9m, H_{\max} coamă = 13m;
 - POT_{\max} = 35%;
 - CUT_{\max} = 1,1;
 - 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;
 - **Retragere minimă față de aliniament:** Conform planșei U03/2 Reglementări Urbanistice Etapă 2;
 - **Retrageri minime față de limitele laterale:**
 - Conform planșei U03/2 Reglementări Urbanistice Etapă 2;
 - Dacă nu este calcan:
 - Pentru construcțiile P+M = 2m;
 - Pentru construcțiile P+1E+M = H/2 din H_{\max} cornișă.
 - Se pot amplasa zone de parcare acoperite tip carport mai aproape de cei 2m sau pe calcan, dar fără să depășească H_{\max} cornișă pentru zone de parcare acoperite tip carport = 3m;
 - **Retrageri minime posterioare (limita sud-est): 6m;**
 - Etajul retras se poate amplasa la 3m retragere față de limita construcției propuse și nu poate depăși 60% din suprafața construcției;
 - Se pot amplasa în afara zonelor de implantare prevăzute, construcții subterane, cu respectarea limitei de proprietate și construcții provizorii (panouri, pavilioane etc.);
 - Se pot amplasa în afara zonelor de implantare prevăzute balcoane, dar acestea nu pot fi mai late de 1,7 m;
 - **Spații verzi minim 30% și se va planta un arbore la fiecare 200 m² de zonă verde rezultată:**
 - 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;
 - Împrejmuirile la limita de la stradă vor avea înălțimea de maxim 0,60m sau va fi înlocuită de gard viu. Împrejmuirile laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă de 1,80 m, permițând stâlpi de susținere de 2m înălțime;



-
- **Subzonă locuințe colective cu funcțiuni complementare**
 - Regim maxim de înălțime: S+P+2E+Er/M (maxim 6 apartamente);
 - H_{\max} cornișă = 12m, H_{\max} coamă = 16m;
 - POT_{\max} = 40%;
 - CUT_{\max} = 1,6;
 - 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;
 - **Retragere minimă față de aliniament:** Conform planșei U03/2 Reglementări Urbanistice Etapă 2;
 - **Retrageri minime față de limitele laterale:**
 - Conform planșei U03/2 Reglementări Urbanistice Etapă 2;
 - Față de limita din nord-est = 10 m;
 - Față de limita din sud-vest = 6m;
 - **Retrageri minime posterioare (limita sud-est):** 6m și conform planșei U03/2 Reglementări Urbanistice Etapă 2;
 - Etajul retras se poate amplasa la 3m retragere față de limita construcției propuse și nu poate depăși 60% din suprafața construcției;
 - Se pot amplasa în afara zonelor de implantare prevăzute, construcții subterane, cu respectarea limitei de proprietate și construcții provizorii (panouri, pavilioane etc.);
 - Se pot amplasa în afara zonelor de implantare prevăzute balcoane, dar acestea nu pot fi mai late de 1,7 m;
 - **Spații verzi minim 30% și se va planta un arbore la fiecare 200 m² de zonă verde rezultată:**
 - 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;
 - Împrejmuirile vor avea înălțimea de maxim 1,80m permițând stâlpi de susținere de 2m înălțime. Sunt recomandate împrejmuirile de tip transparent (gard viu, plasă de sârmă cu vegetație agățătoare, etc). Se admite ca gardul să fie înlocuit cu un parapet de maxim 0,60m, dublat de gard viu. Se admite și inexistența unei împrejmuiri;
 - **Subzonă spații verzi**
 - Regim maxim de înălțime: P;
 - H_{\max} cornișă = 5m;
 - POT_{\max} = 10%;
 - CUT_{\max} = 0,1;
 - 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;
 - **Retragere minimă față de aliniament:** Conform RLU și planșei U03/2 Reglementări Urbanistice Etapă 2;



- **Retrageri minime față de limitele laterale:** Conform RLU și planșei U03/2 Reglementări Urbanistice Etapă 2;
 - **Retrageri minime posterioare (limita sud-est):** Conform RLU și planșei U03/2 Reglementări Urbanistice Etapă 2;
 - **Spații verzi minim 90% organizate pe sol natural și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă);**
- **Spații verzi** minim 5,01% (612 mp) zonă spații verzi - conform Deciziei de încadrare nr. 84/13.08.2019 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș. **Pentru a respecta procentul necesar de spații verzi impus prin HCL 62/2012 (construcții de locuințe colective – min. 30%) se va calcula punctajul spațiului verde conform grilei de punctare din HCL 62/2012;**
 - 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. DT2021-001062/27.05.2021 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;
 - **Echipare tehnico-edilitară:** Conform planșei U04 Reglementări – Echipare Edilitară și cu respectarea condițiilor din aviz pentru rețele existente nr. 269 din data de 09.04.2019.

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 **17.03.2022**, înființată în baza art. 37 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a H.C.L. nr. 390/26.10.2021 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 U03/2 Reglementări Urbanistice Etapă 2 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 U05 – Proprietatea asupra terenurilor și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa U03/2 Reglementări Urbanistice Etapă 2 anexată și vizată spre neschimbare.



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

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 (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.

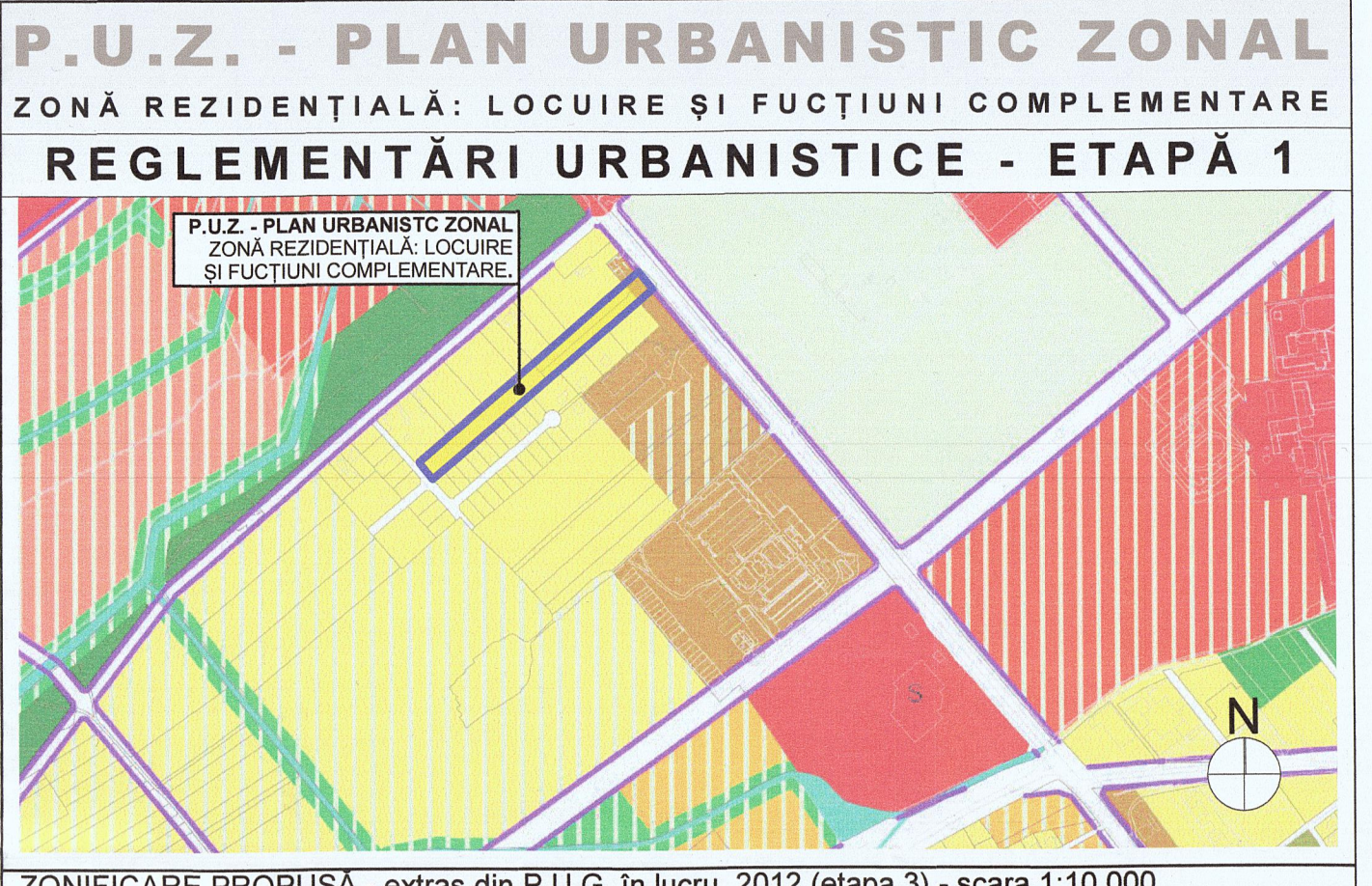
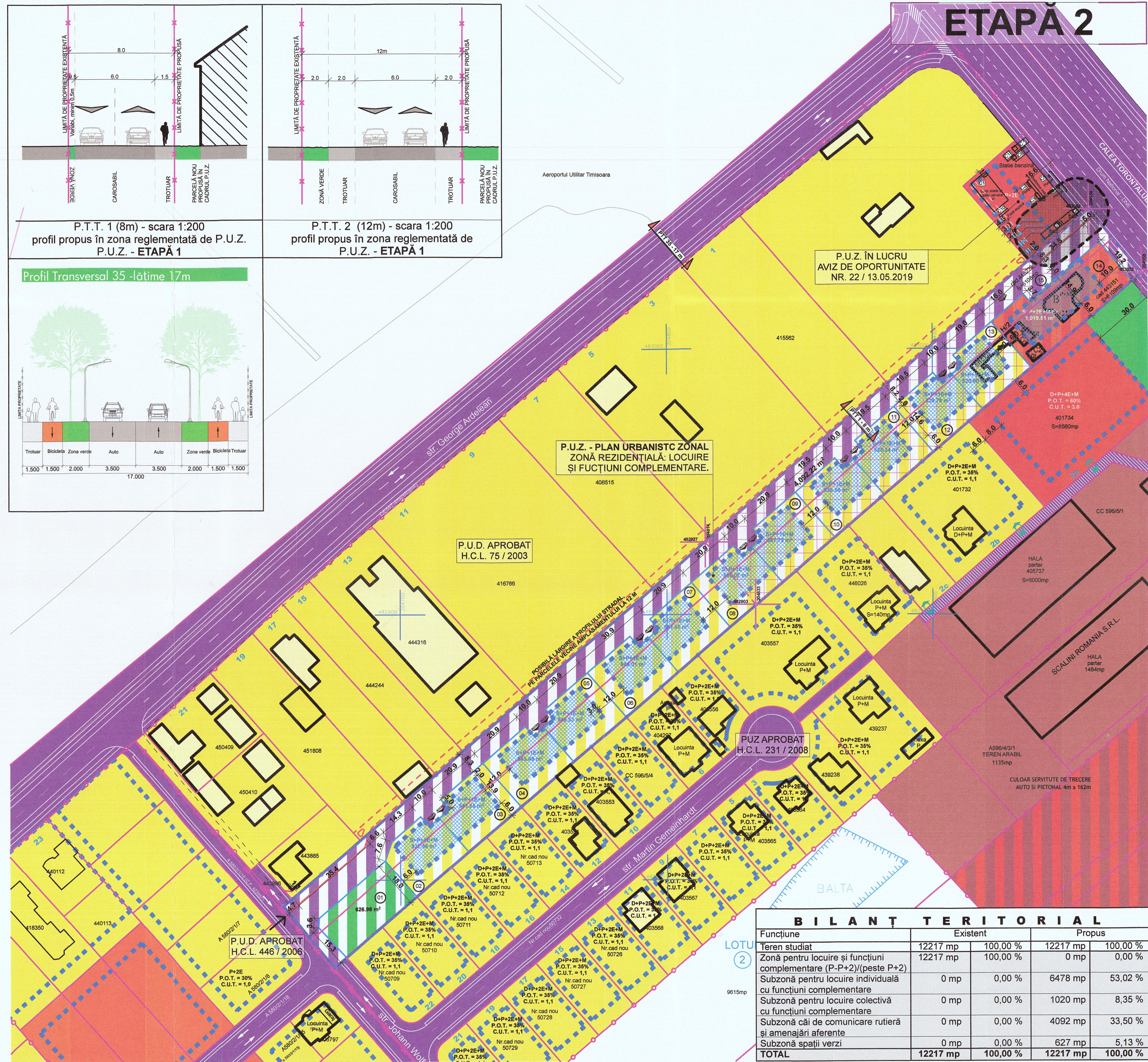
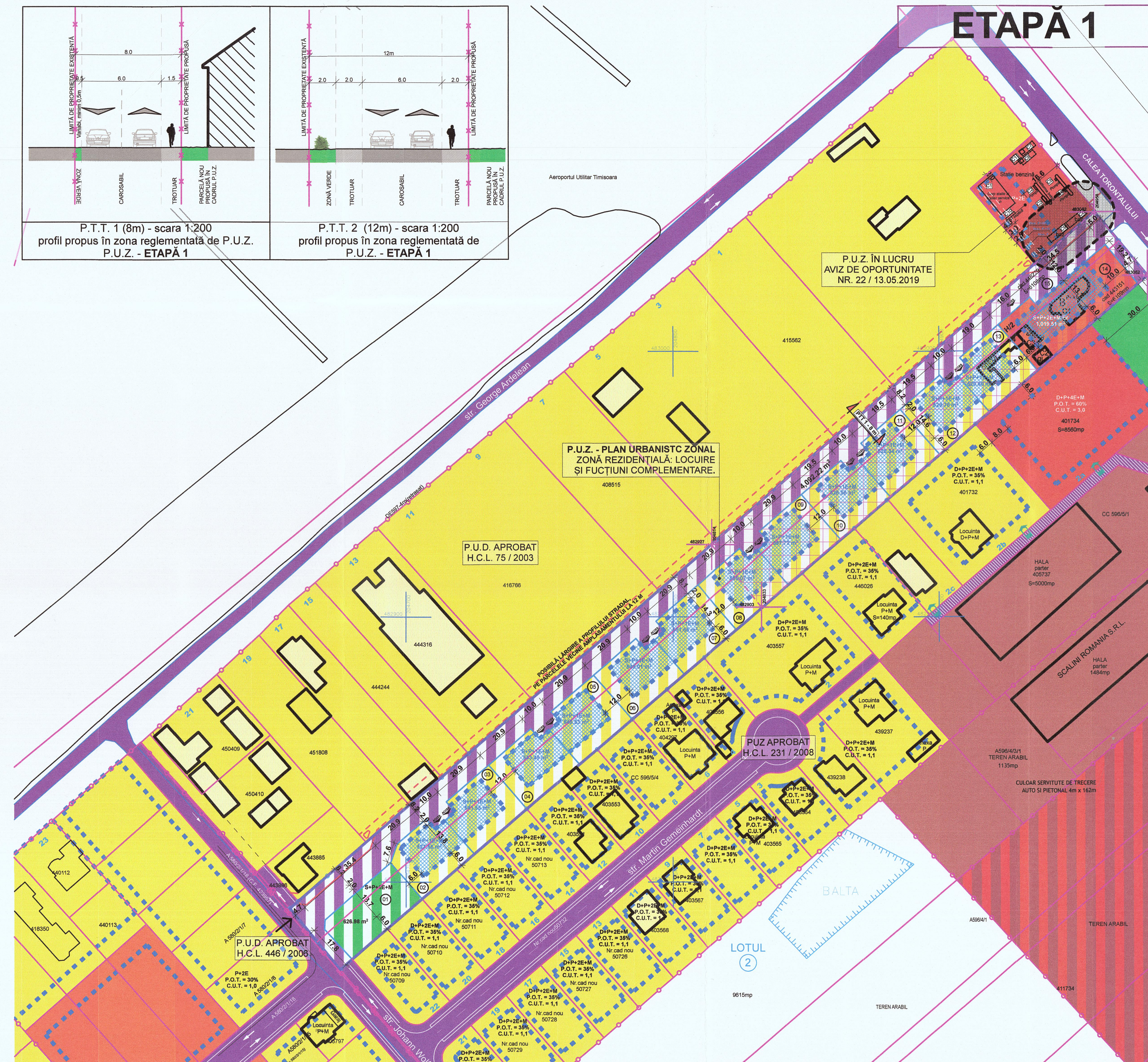
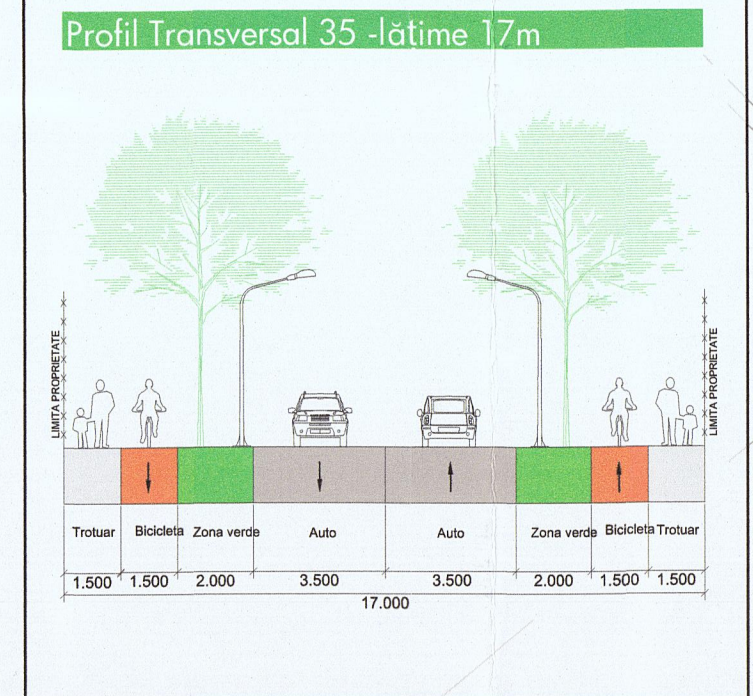
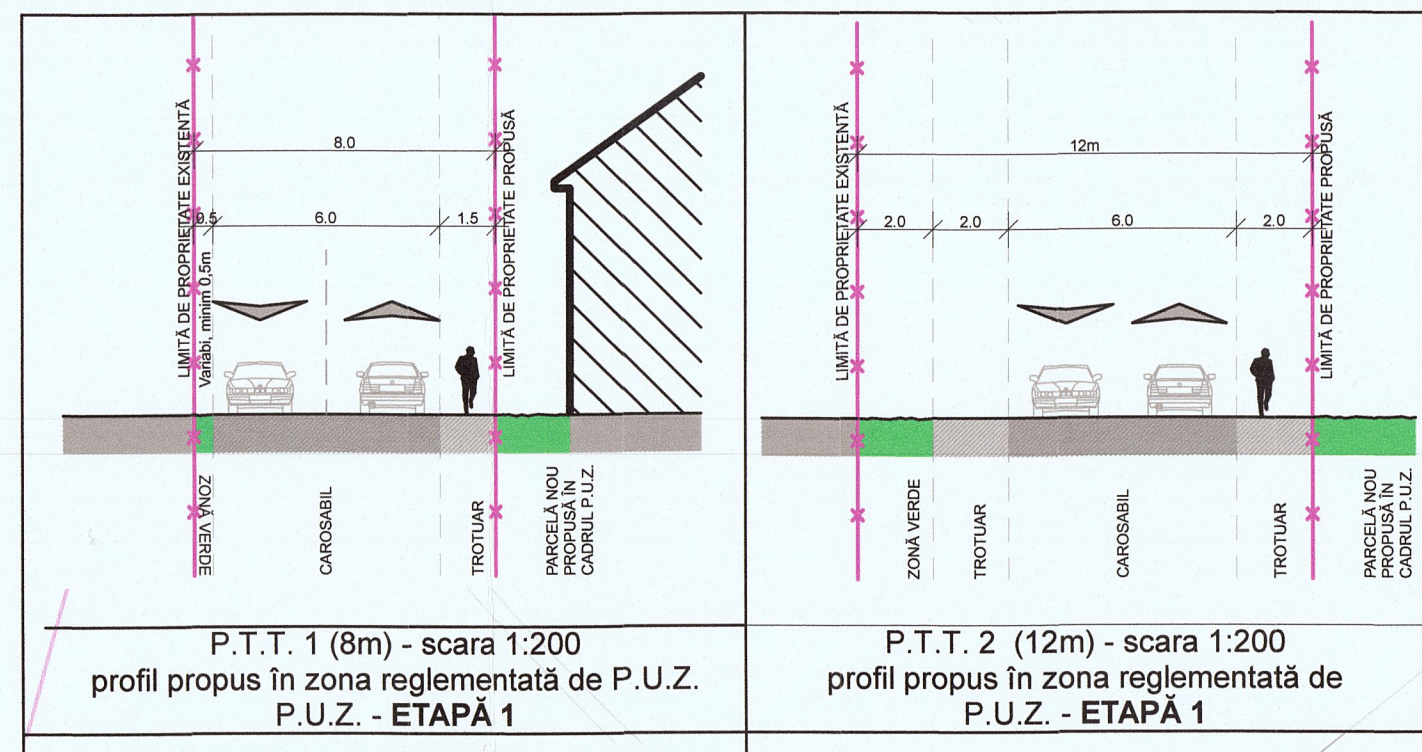
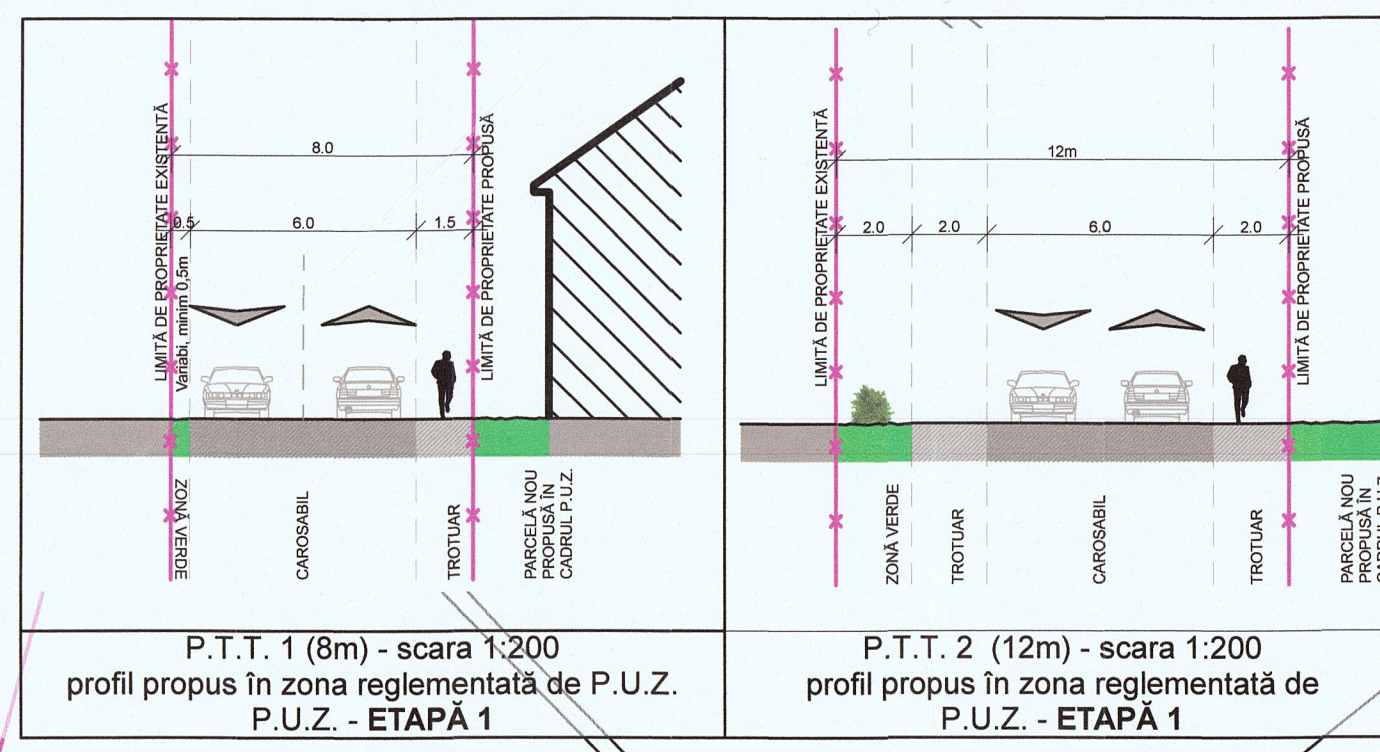
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. **3688 din 07.09.2018**, respectiv **3184 din 09.09.2020** emise de Primăria Municipiului Timișoara, prelungite conform prevederilor art. 4 alin (5) din Legea nr. 55/15.05.2020.

Achitat taxa **de 500,00 lei**, conform chit. nr. 1001982 din 02.02.2022.

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

Arhitect-Șef
Gabriel Almăjan
DIRECȚIA GENERALĂ
URBANISM
ȘI PLANIFICARE
TERITORIALĂ
TIMIȘOARA
Consilier
Răzvan Popescu





REGIM DE ÎNĂLȚIME, INDICI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE AI TERENULUI
S parcela = 12217,00 m²

FUNCȚIUNI PROPUSE - ZONĂ REZIDENȚIALĂ: LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
P.O.T. maxim = 35% locuire individuală și funcțiuni complementare; 40% locuire colectivă și funcțiuni complementare.
C.U.T. maxim = 1,1 locuire individuală și funcțiuni complementare; 1,6 locuire colectivă și funcțiuni complementare.
Regim de înălțime: S-P+1E+M+ER pentru locuire și funcțiuni complementare și 1,6 locuire colectivă și funcțiuni complementare.
S-P+2E+M+ER pentru locuire colectivă și funcțiuni complementare.
H_{max} = 13 m (9 m în cornișă) locuire individuală și funcțiuni complementare; 16 m (12 m în cornișă) locuire colectivă și funcțiuni complementare.
Spațiu verde: minim 5%.

Construcțiile vor fi amplasate (în limita zonei de implantare) pe limita de proprietate doar cu condiția ca și imobilul învecinat să se construiască pe limita de proprietate. Prin excepție se pot construi pe limita garaje sau carporturi în regim de înălțime parter.
Parcelarea se va putea realiza etapizat. În cazul în care limitele parcelare propuse întrepătrund construcții existente parcelarea afectată se va realiza doar ulterior demolării construcției respective și radierii din Cartea Funciara.

- LEGENDĂ FUNCȚIUNI:**
- Zonă de locuire individuală și funcțiuni complementare existentă
 - Zonă de locuire colectivă și funcțiuni complementare existentă
 - Zonă de servicii existentă
 - Zonă de mică industrie existentă
 - Zonă de mică industrie și servicii existentă
 - Zonă de locuire colectivă și funcțiuni complementare propusă (maxim 6 apartamente)
 - Zonă de locuire individuală și funcțiuni complementare propusă
 - Zonă de mică industrie și servicii propusă
 - Zonă de servicii propusă
 - Servitute de trecere existentă
 - Zonă de implantare propusă
 - Zonă de implantare existentă
 - Construcții conform bază de date A.N.C.P.I.
 - Construcții conform bază de date ortofoto
- LEGENDĂ LIMITE ȘI SIMBOLURI:**
- Limită P.U.Z. - Zonă rezidențială: locuire și funcțiuni complementare
 - Limită parcele propuse în cadrul P.U.Z.
 - Limită parcele existente
 - Limită P.U.Z.-uri vecine aprobate
 - Limită de implantare
 - Limită de implantare etaj retras
 - Profil de drum de perspectivă (12m)
 - Acces în incinta P.U.Z.
 - Accese propuse pe parcele
 - Coordonate stereo 70
 - Perimetru pentru cercetare arheologică preventivă
 - Distanță minimă de siguranță conform NP004-05

BILANȚ TERITORIAL

Funcțiune	Existent	Propus
Teren studiat	12217 mp	12217 mp
Zonă pentru locuire și funcțiuni complementare (P+2)(poște P+2)	12217 mp	0 mp
Subzonă pentru locuire individuală cu funcțiuni complementare	0 mp	6478 mp
Subzonă pentru locuire colectivă cu funcțiuni complementare	0 mp	1020 mp
Subzonă căi de comunicare rutieră și amenajări aferente	0 mp	4092 mp
Subzonă spații verzi	0 mp	627 mp
TOTAL	12217 mp	12217 mp

JUDEȚUL TIMIȘ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexa la Avizul Arhitectural Șef
Nr. 12 din 24.04.2022
Arhitect șef.

URBAN CONTROL

beneficiar: BERENGER SOFIA, BERES RENATE CRINCA, VIGH FRANCISCU ȘTEFAN și VIGH VERONICA
amplasament: Jd. Timiș, mun. Timișoara, Calea Torontalului, C.F. 44315 și C.F. 44629
P.U.Z. - ZONĂ REZIDENȚIALĂ: LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

nr. proiect: 29/2018
faza: P.U.Z.
nr. planșă: U03/2

REGLEMENTĂRI URBANISTICE
ETAPĂ 2