



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

Ca urmare a cererii adresate de **Șerengău Adrian pentru S.C. Fri El Real Estate S.R.L.**, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2022-001379/15.03.2022 completată cu CDU2022-000071/05.05.2022;

Ca urmare a proiectului nr. **36/2019, realizat de S.C. Urban Control TM S.R.L.**, cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de **14.04.2022 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. 390/26.10.2021 privind înființarea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite prezentul:

AVIZ
Nr. 17 din 24.05.2022

Pentru elaborare Plan urbanistic zonal (PUZ) – „Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 452/21.11.2017”, amplasat în Timișoara, Calea Aradului, nr. 1, teren identificat prin CF nr. 425174, CF nr. 452192, respectiv CF nr. 452193;

Generat de imobilele situate în județul Timiș, municipiul Timișoara, Calea Aradului, nr. 1, identificate prin CF nr. 425174, CF nr. 452192, respectiv CF nr. 452193, proprietar **SC Banat Tipo SA**, în suprafață totală de **3.397 m²**;

Inițiator: **SC Fri-El Real Estate SRL**;

Proiectant: **S.C. 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.:

Se reglementează terenul situat în zona centru nord a municipiului Timișoara, în intravilan, și care aparțin conform P.U.G. Timișoara cu R.L.U. Aferent de U.T.R. nr. 13 - subzona unitatilor industriale existente. Vecinătățile terenului studiat sunt alcătuite din zone pentru locuințe colective, funcțiuni complementare, servicii, parcele industriale nefuncționale și Parcul Botanic. Amplasamentul este delimitat astfel:

- **La nord:** imobile locuire colectivă în regim de înălțime P+10E existente;
- **La sud:** teren reglementat prin Planului Urbanistic Zonal "Modificare P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 503/2015" aparținând S.C. PARK PLAZA S.R.L.;
- **La est:** Calea Aradului, teren nr. top. 1700/1/3;
- **La vest:** stradă propusă prin PUZ aprobat conform PUZ aprobat prin HCL 503/2015 CF nr.443333.

Suprafața totală a terenului este de 3.397 m²

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.:

Terenul deținut de proprietar și terenul delimitat:

- **La nord:** Calea Circumvalațiunii
- **La sud:** Str. Pictor Zaicu
- **La est:** Calea Aradului
- **La vest:** Str. Gheorghe Lazăr.

Prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior - P.U.G. și RLU: Conform PUZ aprobat prin HCL 452/2017 - Zonă locuire colectivă, servicii, comerț și birouri; POT max=40%, CUT max=3.5, spații verzi minim 15.00%; Pentru subzona de servicii și servicii hoteliere: Regim de înălțime max = 2S+P+12E și 2S+P+14E; Hmax = 50 m; Pentru subzona de locuire colectivă și funcțiuni complementare: Regim de înălțime max = 2S+P+10E, și Hmax = 36 m, sub rezerva dotării în mod obligatoriu a clădirii cu lift;

Conform Legii nr. 350/2001 rep. și act., art. 47, alin. (2): „Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la: a) organizarea rețelei stradale; b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurilor urbane; c) modul de utilizare a terenurilor; (...) e) statutul juridic și circulația terenurilor; (...)”.

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

- Regim de construire: cuplat sau independent;
- POT_{max} = 30%;



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

- $CUT_{max} = 2.00$;
- Regim maxim de înălțime: $2S+P+10E+Er$;
- $H_{max} = 42$ m;
- Retrageri minime față de aliniament:
 - Față de limita din nord: 8.47 m, conform planșei „U03 – Reglementări Urbanistice – Zonificare”
 - Față de limita din sud: 0 m – cu acordul vecinului, conform cod civil, conform planșei „U03 – Reglementări Urbanistice – Zonificare”;
 - Față de limita din est: 69.56 m, conform planșei „U03 – Reglementări Urbanistice – Zonificare”;
 - Față de limita din vest: 9,5 m, conform planșei „U03 – Reglementări Urbanistice – Zonificare”;

Zonă locuire colectivă servicii și birouri

- Funcțiuni dominante: locuire colectivă, comerț, servicii comerciale, agenții de turism, restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc, sedii financiar-bancare, de asigurări, sucursale sau filiale ale unor unități financiar-bancare și de asigurări), birouri profesioni libérale, cultură, sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; etc.;
- **Spații verzi** minim 15,01% din suprafața reglementată și obligația de a planta minimum un arbore la fiecare 200 mp de spațiu liber în jurul construcției - conform Deciziei de încadrare nr. 105/07.09.2020 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. DT2022-000754/31.03.2022 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 funcțiilor propuse se vor realiza exclusiv pe parcela beneficiarului;
- **Echipare tehnico-edilitară:** Conform planșei U04 „Plan de situație-Instalații edilitare” și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețelele existente nr. 253/08.05.2020.

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 14.04.2022, Comisie tehnică înființată în baza art. 37 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a H.C.L. nr. 390/26.10.2021 privind înființarea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism, respectiv în urma conformării documentației cu completările transmise de către solicitant conform recomandărilor ulterioare, înregistrate cu nr. CDU2022-000071/05.05.2022 se avizează favorabil Planul urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia;

Se vor respecta condițiile de amplasare conform planșei U03 – „Reglementări Urbanistice – Zonificare” 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 terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune înregistrat cu nr. UR2020-001203/23.01.2020 asumat;



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

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 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. 2871 din 12.08.2019 prelungit până la data de 11.08.2021, emis de Primăria Municipiului Timișoara, prelungit conform prevederilor art. 4, alin (5) din Legea nr. 55/15.05.2020.

Achitat taxa **de 500,00 lei**, conform chit. nr. 128760 din 14.03.2022.

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

Arhitect-Șef
Gabriel Almăjan



Consilier
Răzvan Popescu