



Ca urmare a cererii adresate de **SC UDR EXPLORE SRL în calitate de reprezentant al SC FRI-EL ESTATE SRL, CUI RO34071634**, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2022-001382/15.03.2022 completată în data de 05.05.2022;

Ca urmare a proiectului nr. **14.09/180/2018, realizat de S.C. PILOT TEAM S.R.L.**, cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, b-dul 3 August 1919, nr. 19, ap. 2/A;

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. 18 din 24.05.2022

Pentru elaborare Plan urbanistic zonal (PUZ) – „Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 503/20.11.2015”, amplasat în Timișoara, Calea Aradului, nr. 1, teren identificat prin CF nr. 443331, nr.cad. 443331, respectiv CF nr. 425171, nr. cad. 425171,

Generat de imobilele situate în județul Timiș, municipiul Timișoara, Calea Aradului, nr. 1, identificate prin CF nr. 443331, nr.cad. 443331, respectiv CF nr. 425171, nr. cad. 425171, proprietar **SC FRI-EL REAL ESTATE SRL**, în suprafață totală de **14.428 m²**;

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

Proiectant: **S.C. Pilot Team 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 de centru - nord a Municipiului Timișoara, cu fronturi pe Calea Aradului și strada Pictor Zaicu. Amplasamentul este delimitat astfel:

- **La nord:** PUZ aprobat „Zonă locuire colectivă, servicii, comerț și birouri” în curs de modificare;
 - **La sud:** Calea ferată 100 Orșova – Timișoara Nord;
 - **La est:** Calea Aradului, teren nr. top 1701/2, CF 429430 și nr. top 1700/1/3, CF 433482, proprietate Primăria Mun.Timișoara;
 - **La vest:** stradă propusă prin PUZ aprobat conform PUZ aprobat prin HCL 503/2015 CF nr.443333;
- Suprafața totală a terenului este de 14.428 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 și a Regulamentului local de urbanism (R.L.U.) aprobate anterior:

Conform PUZ aprobat prin HCL 503/2015 - “COMPLEX PARK PLAZA”, Calea Aradului nr. 1 - UTR 1 - Zona birouri, hotel, conferința, servicii, comerț, locuințe colective și de serviciu, parțial zona de protecție a căilor ferate. UTR 1 - POT max = 30% și CUT max = 3.5, Hmax = 50 m pentru regim de înălțime S+P+10E+Etehnic; Hmax = 72 m pentru regim de înălțime 2S+P+17E+Etehnic, UTR 2: - Zona mixtă birouri, comerț, servicii, și zona de spațiu verde amenajat propus, POT max = 30% și CUT max = 3.0; Hmax = 45 m pentru regim de înălțime S+P+9E+Etehnic; UTR 3 - Teren propus pentru drum public (PT – 16m); Spații verzi și plantate - min 16.08 % conform adresei Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 31 din 03.06.2015; Conform OUG nr. 195/2005 act., art. 71, alin. (1): „Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.”, iar conform art. 71, alin. (2): „Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută.”



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

- Regim de construire: cuplat sau independent;
- $POT_{max} = 40\%$;
- $CUT_{max} = 3.50$;
- Retrageri minime față de aliniament - conform planșei „U03 – Reglementări Urbanistice – Zonificare”
 - Față de limita din nord: 0 m – cu acordul vecinului, conform cod civil, conform planșei „U03 – Reglementări Urbanistice – Zonificare”;
 - Față de limita din sud: 12m;
 - Față de limita din est: minim 10,3m;
 - Față de limita din vest: 9,5m;
- Retrageri minime față de limitele laterale: Conform planșei „U03 – Reglementări Urbanistice – Zonificare”.

M Zona mixtă: locuire colectivă, comerț, servicii, birouri, hotel, apart-hotel

- Funcțiuni dominante: locuire cu caracter permanent în regim colectiv, comerț, servicii, birouri, hotel;
- Regim de înălțime: maxim 2S+P+10E+Er
- $H_{max} = 42.00$ m.

M 1 Zona mixtă: hotel, apart hotel, comerț, servicii, birouri locuințe colective

- Funcțiuni dominante: hotel, apart-hotel, comerț, servicii, birouri, locuire colectivă;
- Regim de înălțime:
 - Maxim 2S+P+24E+Er cu $H_{max} = 95,0$ m și conform planșei U03 – „Reglementări Urbanistice – Zonificare”;
 - Maxim 2S+P+18E cu $H_{max} = 64,5$ m și conform planșei U03 – „Reglementări Urbanistice – Zonificare”;
 - Maxim 2S+P+2E cu $H_{max} = 15$ m și conform planșei U03 – „Reglementări Urbanistice – Zonificare”.

SP Spațiu plantat

- Funcțiunea dominantă: spațiu verde amenajat, cu suprafață de minim 2.970 mp/ 20,59% din suprafața terenului reglementat.

C Căi de comunicație

- Funcțiunea dominantă: căi de comunicație rutiere existente și propuse.

- **Spații verzi** minim 20,59% din suprafața reglementată - conform Deciziei de încadrare nr. 143/30.12.2019 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. DT2020-000755/31.03.2022 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 funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe parcela beneficiarului;
- **Echipare tehnico-edilitară:** Conform planșei U04 „Reglementări – Echipare Edilitară” și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețelele existente nr. 48/29.01.2020.



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 14.04.2022, 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, în data de 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. UR2019-019860/13.12.2019 asumat;

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. 4191 din 18.10.2018 prelungit până la data de 17.10.2020, 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. 128761 din 14.03.2022.

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

Arhitect-Şef

Gabriel Almajan



Consilier

Răzvan Popescu