



Ca urmare a cererii adresate de Bot Lucian, în calitate de reprezentant al SC C&M WEST HOUSE SRL, cu sediul/domiciliul în Lugoj, jud. Timiș, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2022-006016/14.11.2022 și completată cu UR2022-006188/23.11.2022;

Ca urmare a proiectului nr. 04/2021, realizat de BIA BOT LUCIAN COSMIN, cu sediul în Lugoj, jud. Timiș;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma **ședinței din data de 19.12.2022 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. 01 din 17.01.2023

Pentru elaborare Plan urbanistic zonal (PUZ) – „Locuințe colective și funcțiuni complementare”.

Generat de imobilul situat în județul Timiș, municipiului Timișoara, Str. Armoniei 18, identificat prin: CF nr. 404385, nr. cad. 404385 Timișoara în suprafață totală de 5.749 m².

Beneficiar: SC C&M West House SRL, Sat Cărpiniș nr. 14, jud. Timiș, CUI 34165135;

Proiectant: BIA Bot Lucian Cosmin;

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Daniel-Adrian A. Guțu – pentru categoria DE.

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

Se reglementează terenul intravilan situat în partea de nord a Municipiului Timișoara, identificat prin: CF nr. 404385, cu acces din str. Armoniei la sud și Grigore Alexandrescu (str. Centura) la nord; mărginit **la nord** de str. Grigore Alexandrescu – inel IV de circulație, **la sud** de str. Armoniei, **la est** de parcele private cu destinația de locuințe colective cu funcțiuni complementare și drumuri de interes local (PUZ aprobat prin HCL 545 din 24.100.2018), **la vest** de parcele private cu destinația de locuințe individuale și colective cu funcțiuni complementare și drum de interes local (PUZ aprobat prin HCL 21/30.01.2018), conform planșei nr. U03 - „Reglementări urbanistice”, anexă la prezentul aviz.

Teritoriul studiat prin P.U.Z.: teritoriul delimitat la sud de str. Grigore T. Popa, la est de Calea Sever Bocu, la nord de strada Grigore Alexandrescu și str. Phoenix, iar la vest de str. Aurora / str. Marginii.

Prevederile documentațiilor de urbanism și a Regulamentului local de urbanism (R.L.U.) aprobate anterior:

- Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 – Zona de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare, reg de înălțime max P+2E, POT max 40%, parțial zona de instituții și servicii publice;



Prevederile Planului urbanistic zonal (P.U.Z.) și a Regulamentului local de urbanism (R.L.U.) propuse:

- Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: locuințe pentru două familii de tip înșiruit, locuințe colective și locuințe colective cu servicii și dotări la parter, cu parcuri semi-publique și private la nivelul terenului și private la subsol, conform conform planșei U03 - „Reglementări urbanistice”;

Indicatori urbanistici propuși pe terenul beneficiarului:

Pentru UTR1 – Locuințe individuale P+1E+M cu max 2 apartamente și funcțiuni complementare (parcelele 1-4):

- POT max = 40%;
- CUT max = 1,05;
- regim de înaltime maxim P+1E+M;
- Hmax_{cornișă} = 8.00m;
- Hmax_{coamă/atic} = 11.00m;
- Spații verzi minim 50.00% (conform HCL 289/2022);

Pentru UTR2 – Locuințe colective cu regim de înălțime P+3E cu funcțiuni complementare (parcelele 5-6):

- POT max = 35%; (pentru funcțiunea exclusivă de locuințe colective în regim de înălțime P+3, se va respecta POT max 20%, conf. HG 525/1996)
- CUT max = 1,40;
- regim de înaltime maxim P+3E;
- Hmax_{cornișă} = 12.00m;
- Hmax_{coamă/atic} = 13.00m;
- Spații verzi minim 30.00% (conform HCL 289/2022);

Pentru UTR3 – Locuințe colective cu servicii la parter cu regim de înălțime S+P+3E+2Er (parcelele 7-8):

- POT max = 32%;
- CUT max = 2.00;
- regim de înaltime maxim S+P+3E+2Er;
- Hmax = 20.00 m;
- Spații verzi minim 30.00% (conform HCL 289/2022);

Zonă verde compactă: 5% din suprafața totală a terenului reglementat (parcelele 9-10), amenajată și întreținută, conform Deciziei de încadrare nr. 125/01.11.2022 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor și retragerile față de limitele de parcele prevăzute în planșa nr. U03 - „Reglementări urbanistice” și în RLU;

- Se vor respecta prevederile din O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și de sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare;



- Se vor respecta prevederile HCL 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii „Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020”;

- 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 domeniu public.

- **Circulații și accese:** accesele auto și pietonale se vor realiza de pe străzile Armoniei (prospect existent de 8,28m) la sud și Grigore Alexandrescu (str. Centura – prospect existent de 6,42 m) la nord, **prin cedarea unei fâșii de 4.00 m pe toată latura vestică a parcelei reglementate, care se va alipi drumului public existent , completând astfel legătura existentă dintre str. Armoniei și str. Grigore Alexandrescu, cu un prospect final de 12.00 m**, ce va include zona carosabilă, zona verde de aliniament/parcări publice și zona de trotuare. De asemenea, se propune **continuarea celor două străzi perpendiculare pe latura estică a parcelei** cu un prospect de 12.00, până la strada longitudinală propusă, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-001950/25.08.2022 (au fost prevăzute 60 de locuri de parcare pentru deservirea obiectivului); necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U;

- **Servituți:** se vor respecta servituțile trecute în „Propunerile 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;

- **Echipare tehnico-edilitară:** pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin **Avizul pentru rețele existente nr. 590/31.08.2022**

La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

În urma ședinței **Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanismul din data de 19.12.2022**, 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/cu condiții nefavorabil~~ Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia:

- **Se va modifica RLU cap. 4**, în conformitate cu indicatorii urbanistici și funcțiunile avizate mai sus; pentru păstrarea POT de 35% pentru UTR 2, se vor introduce și funcțiunile complementare (cu posibilitatea de a permite doar funcțiunile complementare enumerate la Art. 4 – *Utilizări permise cu condiții*). Pentru funcțiunea exclusivă de locuințe colective în regim de înălțime P+3, se va respecta POT max 20%, conf. HG 525/1996; se vor utiliza culorile convenționale pentru funcțiunea respectivă în plașele desenate;

- **Se va modifica RLU cap. 4, art. 9** (și toate articolele care se referă la retrageri), astfel încât retragerea minimă față de limita estică să fie minim *H/2 din înălțimea maximă, dar nu mai puțin de 6.50 m*;

- **Se va modifica RLU cap. 5, art. 9** (și toate articolele care se referă la retrageri), astfel încât retragerea minimă față de limita estică să fie minim *H/2 din înălțimea maximă, dar nu mai puțin de 6.50 m*;

- Se vor introduce în partea scrisă (RLU) și în partea desenată, la fiecare UTR în parte, **procentele minime de suprafețe verzi** aferente fiecărei funcțiuni în parte, în conformitate cu indicii avizați mai sus și în conformitate cu HCL nr. 289/2022;

- Se vor respecta condițiile de amplasare, 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



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

domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa nr. U03 - „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. 1486/31.05.2021**, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500 lei, conform chitanței nr. 142403/11.11.2022.

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

Arhitect-Șef,
Gabriel Almăjan



Șef birou,
Monica Mitrofan

Consilier,
Bettina Basarabă- Varga

Red: B.B.V. - 2ex