



Ca urmare a cererii adresate de **SURU IOAN, TARANU MIRCEA GHEORGHE SI GEORGEVCA, MUNICIPIUL TIMISOARA**, cu domiciliul în județul TIMIȘ, municipiul TIMIȘOARA, P-ta Victoriei, nr. 5, sc. C, ap. 6, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2023-000407/26.01.2023;

Ca urmare a proiectului nr. **31/2020** realizat de **SC ARHITECTIM SRL**, cu sediul în județul TIMIȘ, Municipiul Timisoara, str. Delfinului, nr.1, sc. A, sc. B, ap. 2, CUI 41583840;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de **23.02.2023** 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. 11 din 10.03.2023

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) - "**Zonă locuințe**".

Generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, CF 452345, nr. cadastral 452345, CF 445303, nr. cadastral 445303, CF 445300, nr. cadastral 445300, având suprafață totală de **S=8296 mp**.

Beneficiari: SURU IOAN, TARANU MIRCEA GHEORGHE SI GEORGEVCA, MUNICIPIUL TIMISOARA
Proiectant: S.C. ARHITECTIM S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **arh. Delia Vizitiu** – pentru categoria **Dz1, E**.

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

Se reglementează teren situat în intravilanul Municipiului Timișoara, situat în partea de sud-est a Municipiului Timisoara, identificat prin: CF 452345, nr. cadastral 452345, CF 445303, nr. cadastral 445303, CF 445300, nr. cadastral 445300, proprietari SURU IOAN, TARANU MIRCEA GHEORGHE SI GEORGEVCA, MUNICIPIUL TIMISOARA, conform planșei „U03 - Reglementări urbanistice”, anexă la prezentul aviz.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de proprietar și cvartalul delimitat astfel: **la nord** de terenuri proprietate privată, CF 414957 (cu clădire de locuit) și CF 444380 (teren arabil); **la sud** strada Jupiter; **la est** de HCN și strada Anina; **la vest** de Strada Legumiculturii.

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

Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului: Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 50/1999 „Zona Calea Urseni Calea Buziasului” - zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 - subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural.

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

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: Zona este destinată locuințelor individuale izolate sau cuplate, mici, urbane, cu regim de înălțime de max. P+1E+M/Er (maxim 2 locuințe pe parcela) și modificarea traseului drumului printr-un schimb de teren, conform planșa „U03 - Reglementări urbanistice”.

Indicatori urbanistici propuși pe terenul beneficiarului:

- **POT max = 35%;**
- **CUT max = 1,05;**
- **Regim de înălțime maxim:**
- **P+1E+Er/M;**
- **Hmax_{comișă} = 8.00m; Hmax_{coama} = 11.00m;**



- **Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor prevăzută în planșa „U03 - Reglementări urbanistice”, astfel:**

- retragere față de aliniament : 5 m
- retragere față de limita posterioară: minim 10.00 m, cu excepția lotului 12 care are retragerea de minim 6.00 m față de limita posterioară;
- retragere față de limitele laterale pentru clădirile P - P+1E, distanța acestora față de limitele laterale va fi de minimum 2.00 m, iar în situația în care depășesc două niveluri se va respecta distanța minimă de $\frac{1}{2}$ din H cornișă față de mezinile laterale;

Se vor asigura **spații verzi de min. 50%** din suprafața parcelei de locuințe individuale și **minim de 5 %** din suprafața totală a terenului pentru zonă de spații verzi compacte, conform Deciziei etapei de încadrare nr. 3/09.01.2023 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș; Se vor respecta prevederile HCL nr. 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020".

Se vor respecta următoarele condiții în elaborarea documentației de urbanism (aceste condiții împreună cu indicatorii urbanistici obligatorii menționați mai sus, se vor regăsi atât în planșele desenate cât și în partea scrisă - memoriu, RLU propus):

- Retragerile față de limitele de proprietate se vor realiza conform planșei „U03 - Reglementări urbanistice”, anexă la prezentul aviz;

- Suprafața propusă din partea investitorului va fi cel puțin egală sau mai mare decât terenul domeniului privat al Primăriei Municipiului Timișoara în vederea schimbului de teren, conform planșa „U05 – Proprietatea asupra terenurilor”;

- se va obține acordul vecinilor pentru amplasarea construcției pe calcan.

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: accesul auto și pietonal se vor realiza din strada Jupiter, Legumiculturii și din cele 2 străzi transversale propuse în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-002598/27.10.2022; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U;

Accesul la parcelele din zona studiată se va face. Se propune continuarea străzii Jupiter până în strada Anina.

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. 415/22.06.2022.

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 cheltuielile beneficiarului.

În urma ședinței **Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanismul din data de 23.02.2023**, 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 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 domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune 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” și planșa „U05 – Proprietatea asupra terenurilor”, anexate și vizate 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 (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. 24/03.01.2022, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500 lei, conform chitanței nr. 1194339/26.01.2023.

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

Arhitect-Șef,
Gabriel ALMĂJAN



Șef Birou,
Monica MITROFAN