



Ca urmare a cererii adresate de DEMIDOV SERGIU pentru SC RIAMMSI IMOBILIARE SRL, cu domiciliul în județul TIMIȘ, loc. TIMIȘOARA, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2023-000932/ 23.02.2023 și completată cu nr. UR2023-002028/27.04.2023.

Ca urmare a proiectului nr. 30/2020 realizat de SC SYNAPSE STUDIO SRL, cu sediul în județul TIMIȘ, municipiul TIMIȘOARA, cod poștal 300101, str. Zlatna nr. 4, sc. C, AP. 8, CAM. 2, CUI 37242879;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma **ședinței din data de 18.04.2023 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. 13 din 11.05.2023

Pentru elaborare Plan urbanistic zonal (PUZ) – „IMOBIL MIXT DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU PARCAJE LA SUBSOL, AMENAJARI ACCESE AUTO SI PIETONALE, AMENAJARE PARCELA”.

Generat de imobilul situat în județul Timiș, municipiului Timișoara, str. Budai Deleanu nr. 23, identificat prin CF nr. 455267 nr. cad. 455267 (ca urmare a alipirii următoarelor 3 imobile: CF nr. 448116 nr. cad. 448116, CF nr. 448108 nr. cad. 448108, CF nr. 414982 nr. cad. 414982), în suprafață totală de 772 m².

Beneficiar: SC RIAMMSI IMOBILIARE SRL;

Proiectant: SC SYNAPSE STUDIO SRL;

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. WALDOR HANS I. FACKELMAN – pentru categoria D_{1E}.

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

Se reglementează terenul situat în intravilanul Municipiului Timișoara, str. Budai Deleanu nr. 23, identificat prin: CF nr. 455267 nr. cad. 455267 (ca urmare a alipirii următoarelor 3 imobile: CF nr. 448116 nr. cad. 448116, CF nr. 448108 nr. cad. 448108, CF nr. 414982 nr. cad. 414982), delimitat la sud de Aleea Gorunului, la nord de str. Budai Deleanu, la est teren proprietate privată, reglementat prin PUZ „Construire imobil S+P+5E+Er, locuințe și spații cu altă destinație, realizare accese noi (auto și pietonale), modernizare și amenajare parcelă”, str. Mangalia nr. 1, Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 275/22.05.2018), la vest teren proprietate privată cu casa în regim P+2E, conform planșei nr. U03 - „Reglementări urbanistice - zonificare”, anexă la prezentul aviz.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: teritoriul delimitat la nord de str. Budai Deleanu, la sud de str. Vulturilor, la est de Cimitirul Calea Sagului, la vest de str. Transilvania.

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

- Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 - U.T.R. 51 - Zona de locuințe pentru max. 2 familii și funcțiuni complementare afectată de zona de protecție sanitară. Regim maxim de înălțime P+2E, POT maxim 40%. Spațiu verde conform HCL nr.



289/2022.

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

- Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: zona de locuințe colective cu funcțiuni complementare, în regim maxim S+P+3E+Er, conform planșa nr. U03 - „Reglementări urbanistice - zonificare”;

Funcțiuni dominante: zonă de locuințe și funcțiuni complementare;

Indicatori urbanistici propuși pe terenul beneficiarului:

- POT maxim = 40%, CUTmax = 1,9;

- regim de înălțime maxim S+P+3E+Er; retragerea fațadei etajului retras: 1,8 m pe latura străzii Budai Deleanu și minim ½ din înălțimea acestuia pe celelalte laturi (cu excepția calcanului);

- Hmax cornisa = 13,5 m;

- Hmax coama = 17 m;

- Spații verzi amenajate minim 25.00% din suprafața totală a terenului (Lot 5 - zonă verde compactă) - conform Deciziei etapei de încadrare nr. 137/21.11.2022 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, respectiv spații verzi și plantate de minim 30% - conform HCL nr. 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020";

- se va asigura accesibilitatea pietonală publică, liberă și neîngrădită, între strada Budai Deleanu și Aleea Gorunului, printr-o alee verde continuă, pe zona propusă de amenajare spații verzi în proprietate privată, între imobilul propus în regim de maxim S+P+3E+Er și imobilul existent pe parcela vecină în regim de S+P+5E+Er (se va menționa atât în partea scrisă cât și în partea desenată a documentației PUZ);

- se va asigura platforma destinată pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor municipale (aceasta va fi amenajată, va fi împrejmuțată, impermeabilizată, cu asigurarea unei pante de scurgere), în conformitate cu prevederile art. 4 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 actualiza planșele aferente documentației PUZ cu situația actuală existentă pe teren a imobilului situat pe parcela vecină, din strada Budai Deleanu nr. 25, privind geometria și regimul de înălțime al construcției;

- planșa nr. U12 „Desfășurată stradală” se va actualiza cu fațada cotată a imobilului existent situat pe str. Budai Deleanu nr. 25 și va cuprinde și o propunere cu posibilitatea supraetajării acestui imobil cu 1 etaj și alinierea cornisei viitoare, la cornisa imobilului propus prin PUZ, din strada Budai Deleanu nr. 23;

- se vor marca pe planșa nr. U03 - „Reglementări urbanistice – zonificare”, zona de implantare a construcției, o bretea verde cu trotuarul aferent care să faciliteze circulația pietonală dintre str. Budai Deleanu și Aleea Gorunului, zonele verzi de aliniament în perimetrul studiat, reprezentarea acestora va avea corespondent în legenda aferentă planșei;

- se va obține acordul notarial al proprietarului asupra construcțiilor C1, C2 existente pe teren conform CF nr. 455267, pentru elaborare PUZ;

- se va obține acordul notarial al vecinului direct afectat din str. Budai Deleanu nr. 25, pentru amplasarea construcției pe calcan (construcția propusă depășește calcanul construcției vecine, pe înălțime)



- 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 va respecta limita maximă de implementare a construcției în regim de înălțime de maxim S+P+3E+Er, prevăzută în planșa nr. U03 - „Reglementări urbanistice - zonificare”, astfel:

- retragere față de aliniament – 0.00 m (la aliniamentul strazii Budai Deleanu);
- retragere față de limita laterală din dreapta (nr. 25) – calcan;
- retragere față de limita laterală stânga – minim 8.00 m;
- retragere față de limita posterioară – edificabilul se va alinia cu cel din stanga parcelei beneficiarului (str. Mangalia nr. 1, pe care a fost aprobat PUZ prin HCL nr. 275/2018);

- 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 se vor realiza din Aleea Gorunului, respectiv accesul pietonal din strada Budai Deleanu, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-001341/16.06.2022; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu art. 33 și Anexa 5 din HG nr. 525/1996, în concordanță cu funcțiunea propusă;

- **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. 453/30.06.2022.

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 cheltuiala beneficiarului.

În urma ședinței **Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanismul din data de 18.04.2023**, 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.

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



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

.....
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. 1135/28.40.2021 prelungit până la data de 27.04.2024, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500 lei, conform chitanței nr. 148011 din data de 23.02.2023.

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

Arhitect-șef,
Gabriel ALMAJAN



Șef Birou
Monica Mitrofan

Consilier,
Liliana Iovan