



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

Biroul Avizare PUD/PUZ

UR2023-001555/31.05.2023

Ca urmare a cererii adresate de **Ruxandra Bădescu pentru Subcontrol SRL**, cu sediul în jud. Timiș, Timișoara, în calitate de reprezentant pentru **City of Mara Development SA**, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2023-001555/29.03.2023 completată cu UR2023-002483/30.05.2023;

Ca urmare a proiectului nr. **2606.05.7**, realizat de **Subcontrol SRL**, cu sediul în județul Timiș, Municipiul Timișoara, Str. FC Ripensia, nr. 7A;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de **26.04.2023** 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. 390/26.10.2021 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. 21 din 31.05.2023

Pentru elaborare Plan urbanistic zonal (PUZ) – „Proiect imobiliar mixt – locuire colectivă și servicii”, amplasat în Timișoara, Calea Circumvalațiunii, nr. 4,

Generat de imobilele situate în județul Timiș, Municipiul Timișoara, Calea Circumvalațiunii, nr. 4 identificate prin CF nr. 451893, CF 451894, CF 451895, proprietar **CITY OF MARA DEVELOPMENT SA**, în suprafață totală de **39.976 m²** (conform CF nr. 451893, CF nr. 451894, CF nr. 451895 și conform Plan Topografic avizat OCPI);

Inițiator: **CITY OF MARA DEVELOPMENT SA**;

Proiectant: **Subcontrol SRL**;

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **Dipl. Arh. Radu D. Radoslav** – pt. categoria **D, E, F6, G5**

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

Se reglementează terenurile intravilane situate în partea de vest față de zona centrală a Municipiului Timișoara, Calea Circumvalațiunii, nr. 4, identificat prin: CF nr. 451893, CF nr. 451894, CF nr. 451895, fiind delimitat astfel:

- **La nord:** Coriolan Brediceanu / terenuri proprietate privată, cu clădiri de locuit și servicii;
- **La sud:** parcela CF 425139 ocupată de INCUBOXX / Calea ferată (proprietate CFR);
- **La est:** Calea ferată- proprietate CFR;
- **La vest:** C. Circumvalațiunii/ Supermarket Lidl/ PUZ în lucru DOMUS MEX (showroom Mobexpert și locuire colectivă);

Suprafața totală a terenului reglementat este de **34.638 m²** din suprafața totală de **39.976 m²**, suprafața rămasă (**5.338 m²**)

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

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 130/2010 - "Construire complex multifuncțional, centru comercial, locuințe, accese, parcaje". Valabilitate PUZ: Conform L350/2001, Articolul 56 alin.(5). Art. 2: Se stabilesc condițiile de construire: regimul de înălțime de: S+D+P+14E pentru imobilul cu front la Calea Circumvalațiunii, având funcțiunea mixtă (servicii, birouri, locuire), S+D+P+M+13E pentru imobilele amplasate adiacent cu calea ferată, având funcțiunea de locuire și S+D+P+M+1E pentru clădirile având funcțiunea de comerț, sub rezerva dotării în mod obligatoriu a clădirii cu lift conform „Normativului privind proiectarea clădirilor de locuințe”, aprobat de MLPAT cu Ordinul nr.71/N din 27 martie 1997. Accesul auto în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. TH2009 - 559/05.02.2009, realizarea locurilor de parcare exclusiv pe parcela deținută de beneficiari- 3040 locuri (în demisol 1470 locuri și în subsol 1570 locuri). Procentul de ocupare al terenului POT max de 60%, coeficientul de utilizare al terenului CUT de 3,5, spații verzi de 25% din suprafața totală a parcelei în conformitate cu Avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului nr. 3382 din 29.06.2009.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 în Zonă de locuințe cu max 2 familii și funcțiuni complementare, regim de înălțime maxim P+2E, POT maxim=40%, spații verzi minim conform HCL nr. 62/2012.Teren situat în zona de protecție a căilor ferate. Parcela posibil afectată de servitute de utilitate publică. Conform Certificatului de Urbanism emis nr.809/12.03.2019, la Regimul Tehnic s-a menționat: "Conform PUZ aprobat prin HCL 130/2010 se propune acces auto din Calea Circumvalațiunii. Accesul auto în perspectiva din str. C. BREDICEANU se va realiza numai după modificarea PUZ existent. Se va reglementa situația juridică a drumului de acces din Calea Circumvalațiunii în CF nr. 447089 (acces direct la drum public/ servitute de trecere)".



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

Biroul Avizare PUD/PUZ

UR2023-001555/31.05.2023

Conform HG nr. 525/1996, art. 25: „Accese carosabile. (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (...)”.

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

UTR 1: Definit prin suprafața de teren, aferentă parcelei 1 de 5.338 mp, asupra căreia nu se intervine spre reglementare prin prezenta documentație de P.U.Z. Acestei parcele i se aplică reglementările aprobate anterior prin P.U.Z. aprobat prin HCL 130/30.03.2010 și prin documentația avizată AC 859/27.10.2022. Zona păstrează în continuare caracterul de zonă mixtă „Complex multifuncțional, centru comercial, locuințe, accese, parcaje” cu următorii indicatori:

- $POT_{max} = 60\%$
- $CUT_{max} = 3.5$
- Regim maxim de înălțime: $S+D+P+M+13E+E_{Th}$

UTR 2: Definit prin suprafața de teren de 34.638 mp, propusă spre reglementare prin prezentul P.U.Z având următoarele subzone:

1. A_LcM – ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS- LOCUIRE COLECTIVĂ, FUNCȚIUNI COMERCIALE, SERVICII, OFFICE ETC.

- Funcțiunea propusă: zonă mixtă cu funcțiune rezidențială
- $POT_{max} = 50\%$. Suprafața max. construibilă pentru etajele 1-12 și et. tehnic= 35%
- $CUT_{max} = 3.3$
- Regim maxim de înălțime: $2S+P+Mz+12E+E_{Th}$
- $H_{max} = 48$ m
- Retrageri minime față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare, precum și conform protecțiilor : conform planșei „Reglementari urbanistice - zonificare” - planșa nr. U03 și RLU aferent PUZ

2. B_Is: ZONĂ CU FUNCȚIUNI COMERCIALE, SERVICII, COMERȚ, BIROURI, PARCAJE

- Funcțiunea propusă: Zonă mixtă dedicată activităților comerciale, de servicii și birouri
- $POT_{max} = 50\%$.
- $CUT_{max} = 3.1$
- Regim maxim de înălțime: $S+P+Mz$
- $H_{max} = 7.00$ m
- Retrageri minime față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare, precum și conform protecțiilor : conform planșei „Reglementari urbanistice - zonificare” - planșa nr. U03 și RLU aferent PUZ

3. C_LcM: ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS- LOCUIRE COLECTIVĂ, FUNCȚIUNI COMERCIALE, SERVICII, OFFICE ETC.

- Funcțiunea propusă: Zonă mixtă cu funcțiune rezidențială
- $POT_{max} = 50\%$. Suprafața max. construibilă pentru etajele 1-12 și et. tehnic= 35%
- $CUT_{max} = 3.3$
- Regim maxim de înălțime: $2S+P+Mz+12E+E_{Th}$
- $H_{max} = 58$ m
- Retrageri minime față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare, precum și conform protecțiilor : conform planșei „Reglementari urbanistice - zonificare” - planșa nr. U03 și RLU aferent PUZ

- **Spații verzi:** 25% din suprafața totală a întregului UTR și vor cuprinde vegetație joasă, medie și înaltă. 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



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

Biroul Avizare PUD/PUZ

UR2023-001555/31.05.2023

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. DT2022-002284/06.10.2022 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U., respectiv cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-002284/06.10.2022. Locurile de parcare se vor asigura cu preponderență la subsol;
- **Echipare tehnico-edilitară:** Conform planșei U04 – „IRM-SUB-U-U04-ZZ-XX-PL-Reglementari - edilitare edilitara-U-” și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețelele existente nr. 674/31.08.2021.

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 26.04.2023, 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, 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 asumat, înregistrat cu nr. UR2022-005727/28.10.2022;

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 (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. 1944 din 15.07.2021 prelungit până la data de 14.07.2024 emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500,00 lei, conform chitanță cu nr. 150907 din 29.03.2023.

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

p. Arhitect Șef
Monica Mitrofan
DIRECȚIA GENERALĂ
URBANISM
ȘI PLANIFICARE
TERITORIALĂ
Consilier
Răzvan Popescu