



Ca urmare a cererii adresate de **Iordan Florina Răduța**, cu ~~sediul~~/domiciliul în Timișoara, jud. Timiș, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2023-001561/30.03.2023 și completată cu UR2023-002789/26.06.2023;

Ca urmare a proiectului nr. 23-IOR-21, realizat de SC 5U STAMP SRL, cu sediul în Timișoara, jud. Timiș, str. Bucovinei nr. 63a;

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. 390/2021 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. 24 din 30.06.2023

Pentru elaborare Plan urbanistic zonal (PUZ) – „Locuințe pentru max. 2 familii și funcțiuni complementare”;

Generat de imobilul situat în județul Timiș, municipiului Timișoara, **Calea Ghirodei nr. 55**, identificat prin: CF nr. 444699, nr. cad. 444699 Timișoara, cu casă P+1E 444699-C1 în suprafață totală de 6.431 m².

Beneficiar: **Iordan Marius-Dan și Iordan Florina-Răduța;**

Proiectant: **SC 5U STAMP SRL;**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Doru I. Folea – pentru categoria DE.

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

Se reglementează terenul intravilan situat în partea de vest a Municipiului Timișoara, Calea Ghirodei nr. 55, identificat prin: CF nr. 444699, nr. cad. 444699, cu acces din Calea Ghirodei (sens unic – stradă privată) și ieșire spre prelungirea străzii Cocostârcului (CF nr. 448164), fiind delimitat la nord de canal ANIF HCN 182, la est – de terenuri proprietate privată cu regim de înălțime P+M – P+1E, la vest – de terenuri proprietate privată cu construcții în regim de P+M – P+1E, iar la sud de teren proprietate publică – Calea Ghirodei CF 449414, conform planșei nr. U-03 - „Plan situație existentă”, anexă la documentație.

Teritoriul studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de beneficiar și terenul delimitat astfel: la nord de canal ANIF HCN 182, la est de str. Lemnari, la sud de Calea Ghirodei, și la vest de canal ANIF 182.

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, regim maxim de înălțime max P+2E, POT max 40%. Teren afectat de canal.



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 maxim 2 familii și funcțiuni complementare, conform conform planșei U03 - „Reglementări urbanistice - zonificare”;

Indicatori urbanistici propuși pe terenul beneficiarului:

Pentru UTR L – Locuințe max. 2 familii (parcelele 2-7):

- POT max = 35%;
- CUT max = 1,00;
- regim de înaltime maxim P+1E+Er/M;
- Hmax_{cornișă/atic} = 8.00 m;
- Hmax_{coamă} = 12.00 m;
- Spații verzi minim 35.00%, cu respectarea prevederilor HCL 289/2022);

Pentru UTR IS – Funcțiuni complementare – servicii – comerț - locuire (parceta 1):

- POT max = 40%;
- CUT max = 1,20;
- regim de înaltime maxim P+2E;
- Hmax_{atic/cornișă} = 12.00 m;
- Hmax_{coamă} = 15.00 m;
- Spații verzi minim 25.00%, cu respectarea prevederilor HCL 289/2022);

Pentru UTR C – căi de comunicație rutieră (parcelele 8-9):

- suprafața platforme: 91.2%;
- Spații verzi minim 8.8.%;

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

- Se vor respecta prevederile din O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena 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 prin racordul existent la Calea Ghirodei și cu descărcare în prelungirea străzii Cocostârcului, printr-o alee de acces cu sens unic (parceta 8) – PT 1 carosabil având lățime de 4.00 m, trotuar cu lățime de 1.50 m și supralărgiri de deservire, exceptând tronsonul zonei de funcțiuni complementare (parceta cu fond construit existent) cu lățime carosabilă de 3.50 m și trotuar pe partea dreaptă de lățime 1.30 m, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2023-000518/16.03.2023 (au fost prevăzute 26 de locuri de parcare pentru deservirea obiectivului); necesarul de parcaje va fi asigurat în



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

conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U; Drumul de incintă va fi neîngrădit și deschis circulației publice, iar întreținerea va fi suportată de către beneficiar și nu va cădea în responsabilitatea municipalității. Asupra lotului nr. 8 (lot căi de comunicație) se va înscrie un drept de uz, servitute de trecere subterană perpetuă și servitute de trecere cu piciorul, autovehicule și rețele edilitare în favoarea proprietarilor loturilor nr. 1-7.

Pentru prelungirea străzii Cocostârcului, se propune realizarea unui drum cu sens unic (parcele 9) – PT 4 propus, carosabilul având lățime de 4.00 m, trotuar cu lățime de 2.00 m și zonă verde în zona canalului 3.00 m. Având caracter public, lotul 9 este propus a fi trecut din domeniul privat în domeniul public.

- **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; Asupra lotului nr. 8 (lot căi de comunicație) se va înscrie un drept de uz, servitute de trecere subterană perpetuă și servitute de trecere cu piciorul, autovehicule și rețele edilitare în favoarea proprietarilor loturilor nr. 1-7.

- **Echipare tehnico-edilitară:** pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin **Avizul pentru rețele existente nr. 570/11.08.2022**. Autorizarea lucrărilor de construcții se va face doar în cazul realizării obiectivelor de utilitate publică necesare pentru asigurarea posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor și beneficiar, după cum urmează: inițiatorul/investitorul PUZ va fi responsabil de racordare la sistemul public și realizare rețelilor sub drumul de incintă nou propus, iar beneficiarii (sau investitorii) vor fi responsabili de branșarea individuală a fiecărei parcele. Asupra lotului nr. 8 se va înscrie un drept de uz, servitute de trecere subterană perpetuă și servitute de trecere cu piciorul, autovehicule și rețele edilitare în favoarea proprietarilor loturilor nr. 1-7.

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. II, Art. 7, dar și cap. III – Zonificare funcțională – C – Căi de comunicație**, astfel încât să fie menționat faptul că se va asigura accesul **neîngrădit (fără bariere)** și nediscriminatoriu al vehiculelor și pietonilor pe drumul de incintă nou propus.
- 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.



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

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. 456/22.02.2022**, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500 lei, conform chitanței nr. 335937/30.03.2023.

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

Arhitect-Șef,
Gabriel Almăjan



Șef Birou,
Monica Mitrofan

Consilier,
Bettina Basarabă-Varga