



Ca urmare a cererii adresate de S.C. LA REZIDENZA S.R.L. prin S.C. PRO-ARH TCC S.R.L., cu sediul în județul TIMIȘ, municipiul Timișoara, str. Independenței, nr. 14, CUI 13926918, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2023-003372/16.08.2023;

Ca urmare a proiectului nr. 71/2/01-2020 realizat de S.C. PRO-ARH TCC S.R.L., cu sediul în județul TIMIȘ, loc. TIMIȘOARA, str. Dr. P. V. Ungureanu, nr. 12/A, etaj 1, ap. biroul 2, CUI 23022989;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma **ședinței din data de 29.08.2023 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. 37 din 12.09.2023**

**Pentru elaborare Plan urbanistic zonal (PUZ) – ”Extindere cladiri pentru spatii de cazare si servicii conexe, in regim S+P+2E+M cu suplimentare locuri de parcare - parcare subterana”.**

Generat de imobilul situat în județul Timiș, municipiului Timișoara, strada Independentei nr. 14, identificat prin: CF nr. 448622 nr. cad. 448622, Timișoara, în **suprafață totală de 3.205 m<sup>2</sup>**.

Inițiator: S.C. LA REZIDENZA S.R.L.;

Proiectant: S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. LAURA LIDIA A. TIFAN GY – pentru categoria DEF<sub>6</sub>.

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

Se reglementează terenul situat în intravilanul Municipiului Timișoara, strada Independentei nr. 14, identificat prin: CF nr. 455520 nr. cad. 455520, provenit în urma dezmembrării în vederea schimbului de teren și apoi unificare - conform Certificatului de urbanism nr. 3194/03.11.2022 (CF nr. 448622 nr. cad. 448622, Timișoara – inițial) ; terenul este delimitat la nord de parcela pentru servicii str. Independenței nr. 12 (nr. cad. 449378) și parcela cu nr. cad. 445121 – PUZ aprobat prin HCL nr. 128/27.03.2021 – Centru Medical, la sud de parcele pentru servicii str. Independenței nr. 16 (nr. top. 11674), str. Independentei nr. 18 (nr. cad. 448836) și parcela cu nr. cad. 448837, la est str. Independenței, la vest de parcelele pentru locuințe unifamiliale și colective, conform planșei nr. U03 - „Plan Reglementări urbanistice”, anexă la prezentul aviz..

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: teritoriul delimitat la nord de str. Ciprian Porumbescu, la sud de str. Memorandului, la est de str. Independenței, la vest de str. Alexandru Odobescu..

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

- Conform PUZ aprobat prin HCL 96/1998 preluat de PUG aprobat de HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018: Zona 6 - partial Subzona 6/2. Regim de inaltime max. D+P+2E+M cu comert si prestari servicii la parter. POT = 50 - 60%, CUT = 2,0 - 2,4. Propuneri si recomandari: supraetajari, constructii noi,



dotari prestari servicii la parter, asigurarea parcarilor vizavi pe frontul de V al str. Independentei. Regimul de aliniere: la trotuar, dupa frontul existent si partial Subzona 6/3: Propuneri si recomandari: pastrare zone verzi, renovare constructii existente, asigurarea de parcare pentru locatari in interiorul incintelor, gard de inaltime mica.

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

- Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: "Extindere cladiri pentru spatii de cazare si servicii conexe", conform planșa nr. U03 - „Plan Reglementări urbanistice”;

Funcțiuni dominante: zonă de instituții publice și servicii;

**Indicatori urbanistici propuși pe terenul beneficiarului:**

- POT max = 50%; CUT max = 2;

- regim de inaltime maxim S+P+2E+M, dupa cum urmează:

- Portic – P, H cornișă maxim 6 m
- Corp C1 – cladirea existenta Dp+P+1E nu se modifica
- Corp C2 – extindere P+1E, H cornișă maxim 8 m
- Corp C3 – S+P+2E, H cornișă maxim 12m
- Corp C4 – S+P+2E+M, H cornișă 13,5 m

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

- retragere 0 m față de strada Independenței;
- retragere minima față de limita laterala dreapta între 3,80 m – 6,50 m;
- retragere minimă față de limita laterală stânga minim 6,50;
- retragere minimă față de limita posterioară minim 18,50;
- Spații verzi amenajate minim 20.00% din suprafata totala a terenului (- conform Deciziei etapei de încadrare nr. 102/19.08.2022 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, respectiv spații verzi și plantate de minim 25% - conform HCL nr. 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020”;

- 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 OMS 119/2014 in ceea ce priveste amplasarea parcarilor fata de ferestrele imobilelor cu functiunea de locuire;

- Se va respecta prevederile art. 615 din Codul Civil in ceea ce priveste amplasarea ferestrelor Corpului C2 către vecini;

- se va înscrie cartea funciară a imobilului identificat prin: CF nr. 455520, provenit în urma dezmembrării în vederea schimbului de teren și apoi unificare - conform Certificatului de urbanism nr. 3194/03.11.2022 (CF nr. 448622 – inițial), cât și în cartea funciară a imobilului vecin înscris în CF nr. 452259, servitutea privind accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor, conform Convenției notariale cu nr. 278/17.02.2022, încheiată între La Residenza SRL și Colegiul Medicilor;

- se va obține un nou Aviz al Comisiei de Circulație, respectiv un nou Aviz ISU „Banat” al județului Timiș în conformitate cu planșa nr. U03 - „Plan Reglementări urbanistice”;

- 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.



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

- **Circulații și accese:** accesul auto și pietonal se va realiza din strada Independenței, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-002006/15.09.2022; 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. 129/02.03.2023.

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 29.08.2023**, 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 - „Plan 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<sup>^</sup>3), actualizată) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

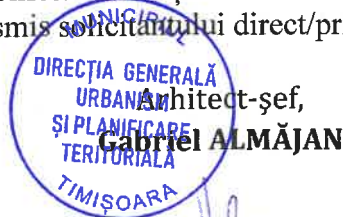
Avizul arhitectului-șef nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

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. 867/08.04.2021 prelungit până la data de 07.04.2024, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500 lei, conform chitanței nr. 158101 din data de 16.08.2023.

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



Șef Birou  
Monica Mitrofan

Consilier,  
Liliana Iovan