



Ca urmare a cererii adresate de **Ruxandra Bădescu pentru Subcontrol SRL**, cu sediul în jud. Timiș, Timișoara, în calitate de reprezentant pentru **SC Domus Mex SRL**, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2022-006263/25.11.2022;

Ca urmare a proiectului nr. **2524.09.1**, 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 **02.02.2023** 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. 390/26.10.2021 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. 06 din 15.02.2023

Pentru elaborare Plan urbanistic zonal (PUZ) – „Proiect imobiliar mixt – comerț, birouri, servicii, rezidențial”, amplasat în Timișoara, Calea Circumvalațiunii, nr. 4-4A;

Generat de imobilele situate în județul Timiș, Municipiul Timișoara, Calea Circumvalațiunii, nr. 4-4A identificate prin CF nr. 414548, 449693, proprietar **SC Nedex Grup SRL**, în suprafață totală de **12.978 m²**;

Inițiator: **SC Domus Mex SRL**;

Proiectant: **SC 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 terenul intravilan situat în partea de vest a Municipiului Timișoara, identificat prin 448244, cu acces din str. Gării la Nord și din Str. Barițiu la vest. Amplasamentul este delimitat astfel:

- **La nord:** Strada Nouă urmată de parcela CF 447780 ocupată de Supermarketul LIDL;
- **La sud:** parcela CF 425139 ocupată de INCUBOXX;
- **La est:** parcela CF 447151 – fostă platformă industrială IOROM, aflată în curs de dezvoltare;
- **La vest:** B-dul Circumvalațiunii;

Suprafața totală a terenului este de **12.978 m²**.

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

Parțial - Conform PUG Timișoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018: UTR 13 - zona cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unui plan urbanistic zonal (schimbare de funcțiune). Spații verzi conform HCL 62/2012. Parțial - Conform PUZ aprobat prin HCL 130/2010 "Construire complex multifuncțional, centru comercial, locuințe, accese, parcaje" - regim 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. Spații verzi 25%, POT max 60%, CUT max 3.5; parțial - Conform PUD aprobat prin HCL 195/2007 "Complex Hotelier Continental": regimul de înălțime 3S+P+M+11E+T, cu înălțimea maximă a corpului cel mai înalt - 54m și un corp de clădire pentru Hotelul Ibis cu regim maxim de înălțime de 3S+P+M+9E, POT maxim = 55%, coeficientul de utilizare al terenului CUT maxim = 4; Terenuri posibil afectate de zona de protecție a liniilor de cale ferată;

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

1. IS_A – Zonă mixtă de servicii, comerț și birouri
 - o Funcțiunea propusă: zonă mixtă de servicii, comerț și birouri
 - o POT_{max} = 60%
 - o CUT_{max} = 2,2
 - o Regim maxim de înălțime: S+D+P+5E
 - o H_{max} = 20 m. Face excepție nivelul tehnic (case de scări, lifturi etc) și elemente ale sistemelor de instalații



-
- Retrageri minime față de aliniament:
 - Față de limita de Nord – strada Nouă: minim 11 m și conform planșei U03 „Reglementări urbanistice – zonificare” și RLU aferent;
 - Față de limita de Sud: 10 m și conform planșei U03 „Reglementări urbanistice – zonificare” și RLU aferent;
 - Față de limita de Est: 7 m și conform planșei U03 „Reglementări urbanistice – zonificare” și RLU aferent;
 - Față de limita de Vest: variabil (între 5,5m și 13,4m) și conform planșei U03 „Reglementări urbanistice – zonificare” și RLU aferent.
 - 2. Lc_A – zonă mixtă de locuire colectivă, servicii, comerț și birouri
 - Funcțiunea propusă: locuire colectivă, servicii, comerț și birouri
 - $POT_{max} = 30\%$
 - $CUT_{max} = 3,1$
 - Regim maxim de înălțime: S+P+12E
 - $H_{max} = 44$ m. Face excepție nivelul tehnic (case de scări, lifturi etc) și elemente ale sistemelor de instalații.
 - Retrageri minime față de aliniament:
 - Față de limita de Nord – strada Nouă: minim 11 m și conform planșei U03 „Reglementări urbanistice – zonificare” și RLU aferent;
 - Față de limita de Sud: 10 m și conform planșei U03 „Reglementări urbanistice – zonificare” și RLU aferent;
 - Față de limita de Est: minim $H/2$, dar nu mai puțin de 6 m și conform planșei U03 „Reglementări urbanistice – zonificare” și RLU aferent;
 - Față de limita de Vest: variabil 6,5 m și conform planșei U03 „Reglementări urbanistice – zonificare” și RLU aferent.
 - 3. C – căi de comunicație rutieră și amenajări aferente
 - Funcțiunea propusă: căi de comunicație rutieră și amenajări aferente.
 - 4. SP – spații verzi, sport și agrement
 - Funcțiunea propusă: zone verzi, sport și agrement.
 - $H_{max} = 3$ m.
 - **Spații verzi:** minim 20% din suprafața reglementată. 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 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. DT2022-002001/25.08.2022 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. DT2022-002001/25.08.2022. Locurile de parcare se vor asigura cu preponderență la subsol;
 - **Echipare tehnico-edilitară:** Conform planșei U04 – „Reglementări – echipare edilitară” și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețelele existente nr. 922/17.11.2021.



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

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 02.02.2023, 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 cu următoarele condiții:

- Se va detalia în RLU aferent PUZ cota terenului sistematizat;
- În cadrul RLU aferent PUZ se va detalia modul de tratare al terasei din cadrul IS_A ca a 5-a fațadă pentru zona de locuire din cadrul Lc_A;
- De asemenea în cadrul RLU aferent PUZ se va clarifica tipologia locuințelor colective din cadrul Lc_A astfel încât să rezulte caracterul dominant de accent vertical al clădirilor în vederea evitării posibilității de realizare a unor clădiri de tip bară.

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;

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 (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. 3382 din 24.09.2020 prelungit până la data de 06.06.2023 emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500,00 lei, conform chitanță cu nr. 41643 din 25.11.2022.

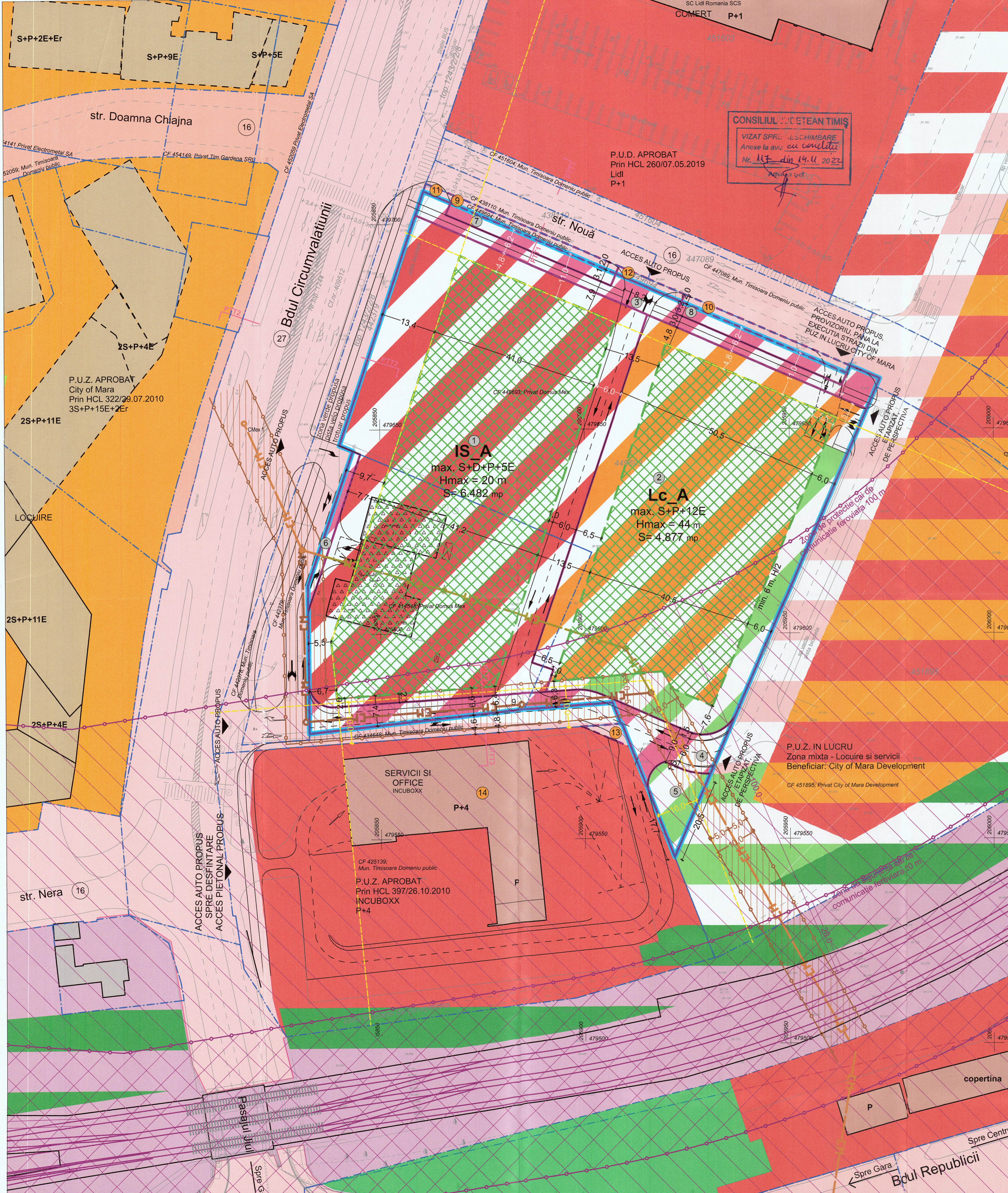
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

Arhitect Șef
Gabriel Almăjan

Șef birou
Monica Mitrofan



Consilier
Răzvan Popescu



CONSILIUL LOCAL TIMIȘ
 VIZAT SPRE NESCIMBARE
 Anexa la aviz cu condiții
 Nr. 117 din 14.11.2022
 Arhitect Șef

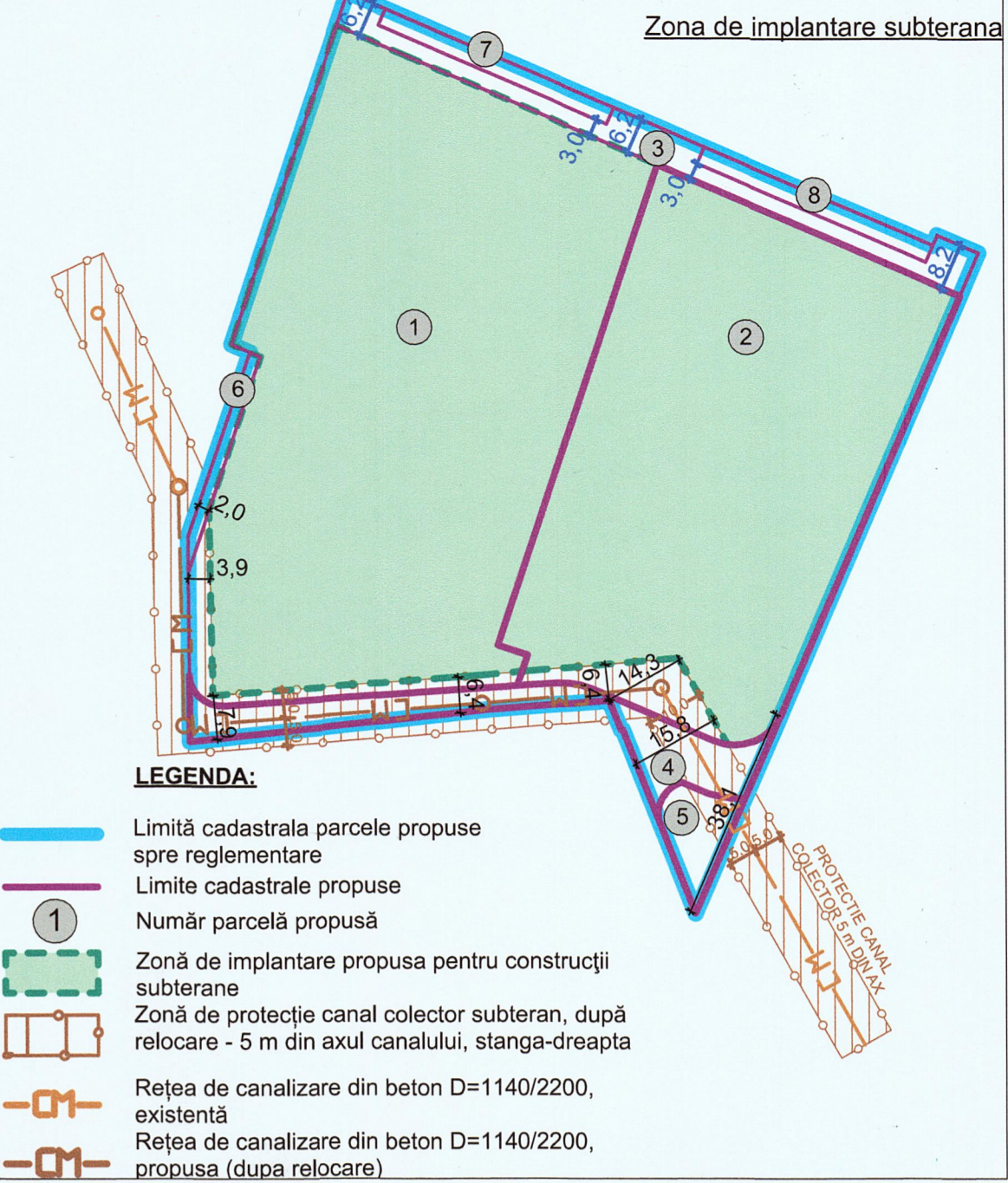
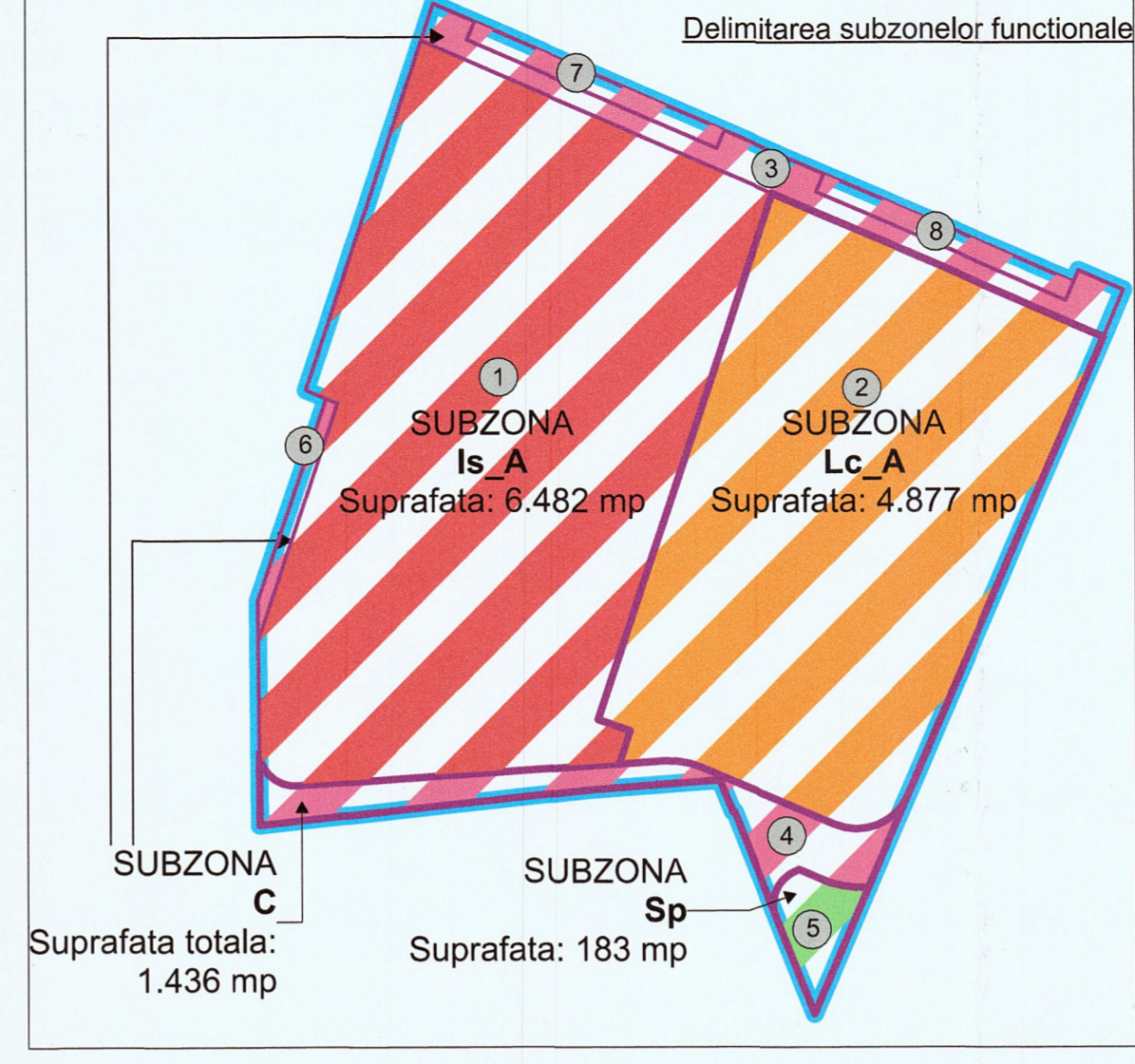
P.U.D. APROBAT
 Prin HCL 260/07.05.2019
 Lidl
 P+1

IS_A
 max. S+D+P+5E
 Hmax = 20 m
 S = 6.482 mp

Lc_A
 max. S+P+12E
 Hmax = 44 m
 S = 4.877 mp

SERVICII SI
 OFFICE
 INCUBOXX
 P+4

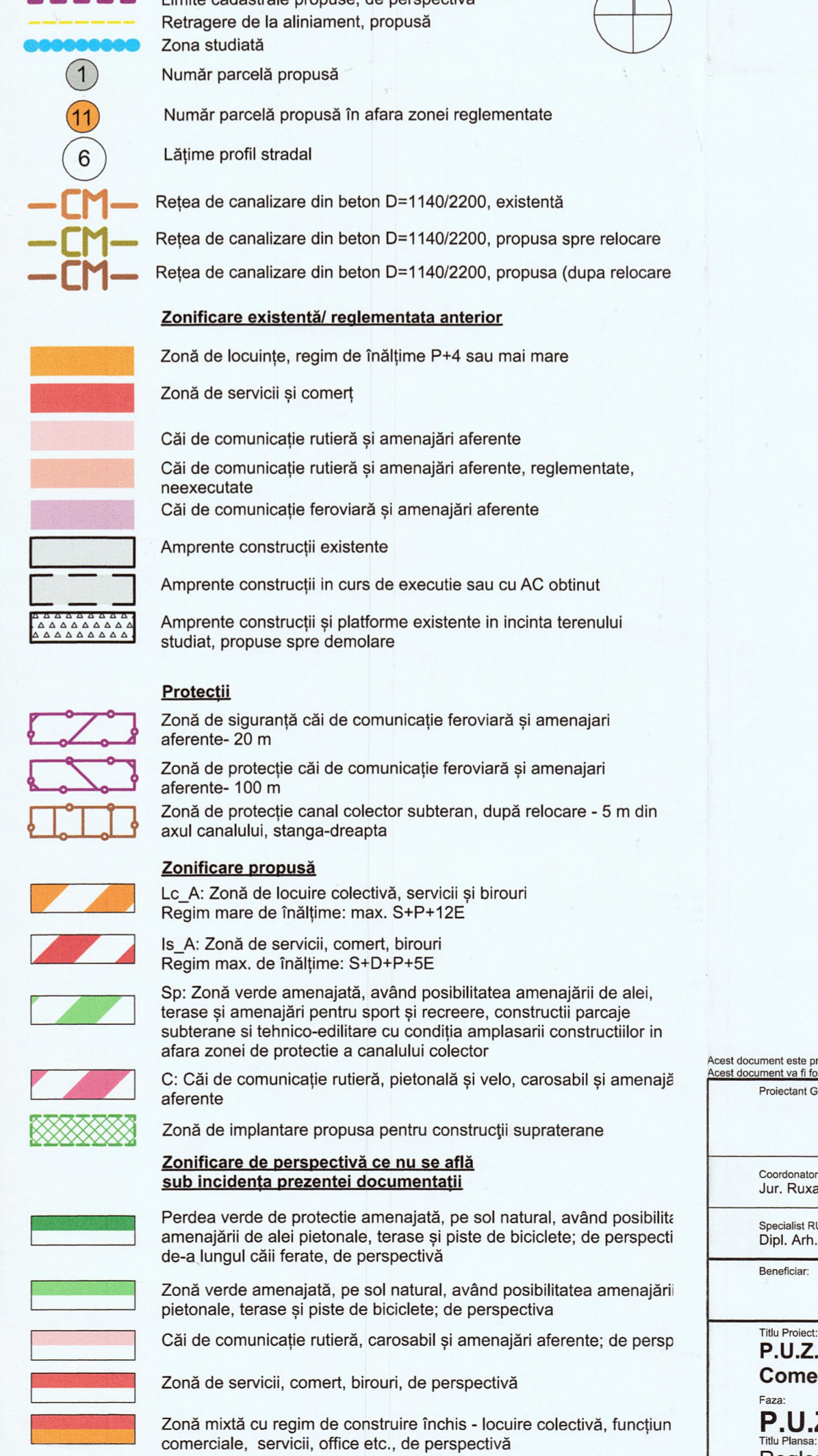
P.U.Z. IN LUCRU
 Zona mixta - Locuire si servicii
 Beneficiar: City of Mara Development
 CF 451895; Privat City of Mara Development



BILANȚ TERITORIAL PE SUBZONE

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	MP	%	%	MP
Zonă construită IS_A	201	2%	30%	3.889
Zonă construită Lc_A	0	0%	10%	1.463
Circulații - carosabil, trotuare, parcuri	0	0%	40%	5.030
Zone verzi amenajate	0	0%	20%	2.596
Total teren	12.978	100%	100%	12.978

* Zona construită pentru Is_A și Lc_A se raportează la suprafața parcelelor subzonelor aferente
 **Zona verde se calculează raportat la întreaga suprafață supusă reglementării

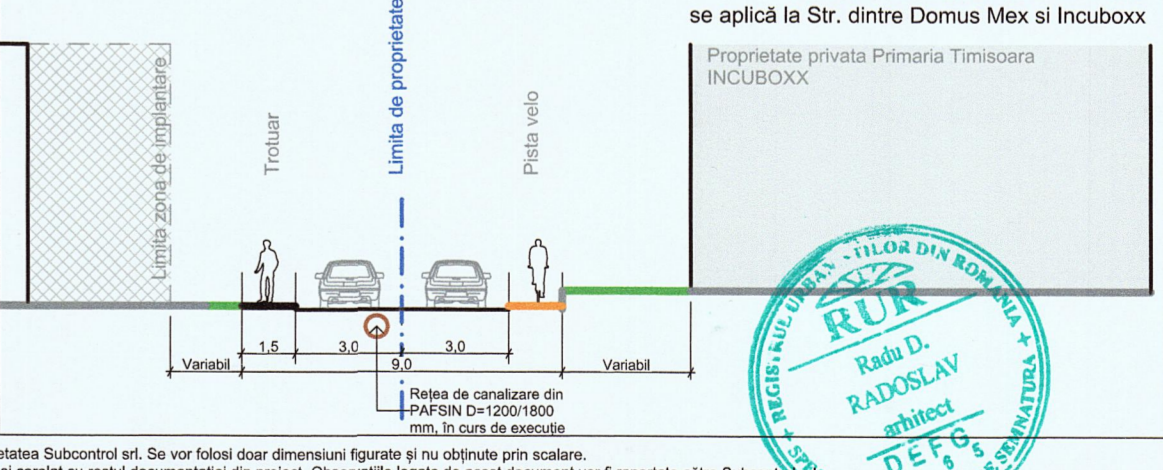
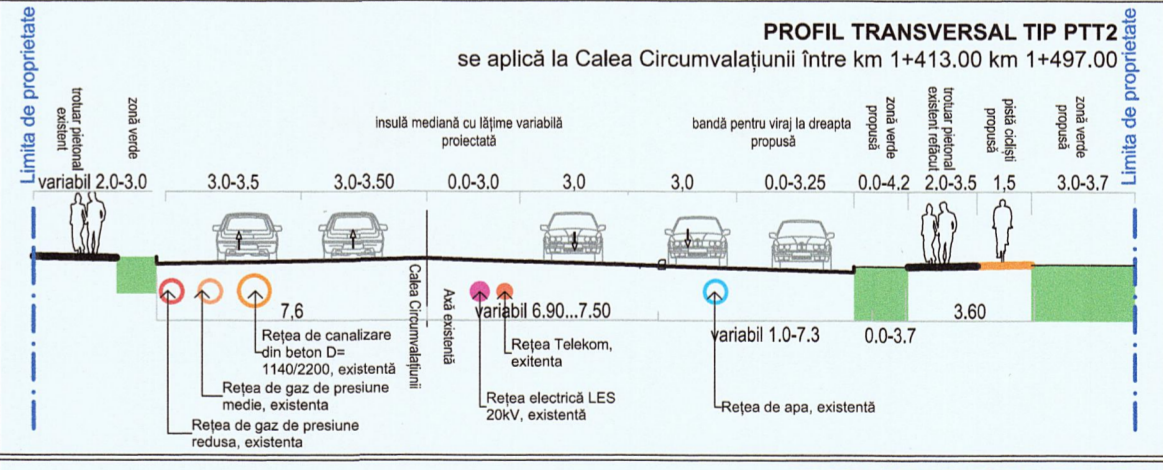
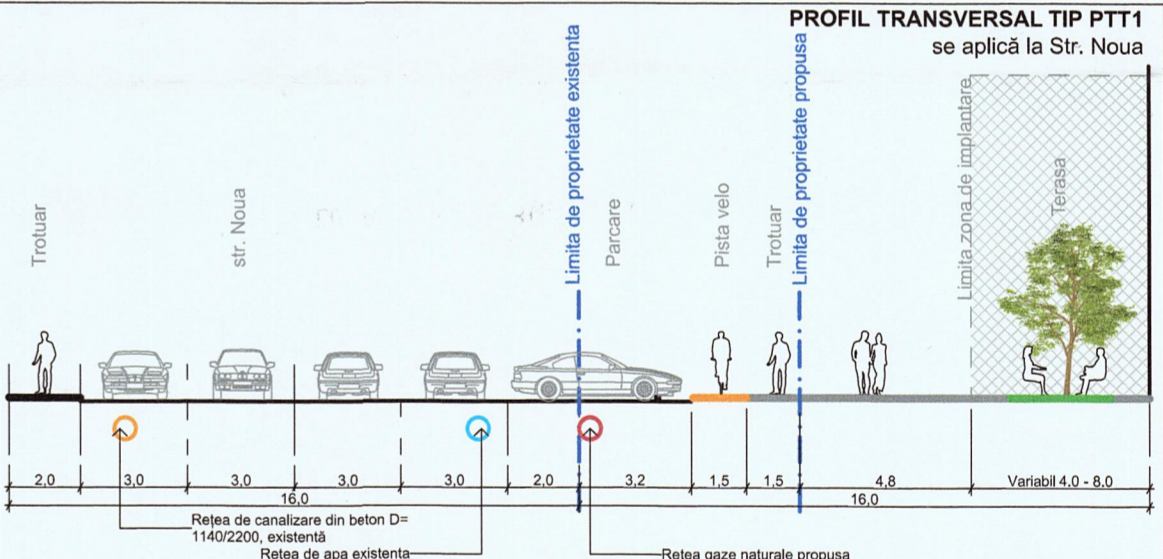


INDICATORI URBANISTICI MAXIMI / SUBZONĂ conform A.O. înainte de cedare

ZONE FUNCȚIONALE	SUBZONĂ	P.O.T. (%) max.	C.U.T. max.	REGIM MAX. DE ÎNĂLȚIME	ÎNĂLȚIME (m) max.
Zonă mixtă	IS_A	55	2,2	S+D+P+5E	20
	Lc_A	25	2,7	S+P+12E	44

INDICATORI URBANISTICI MAXIMI / SUBZONĂ raportat la suprafața parcele după cedare

ZONE FUNCȚIONALE	SUBZONĂ	P.O.T. (%) max.	C.U.T. max.	REGIM MAX. DE ÎNĂLȚIME	ÎNĂLȚIME (m) max.
Zonă mixtă	IS_A	60	2,2	S+D+P+5E	20
	Lc_A	30	3,1	S+P+12E	44



Ascel document este proprietatea Subcontrol srl. Se vor folosi doar dimensiunile figurate și nu obținute prin scalare.
 Acest document va fi folosit și controlat cu respectarea termenilor din proiect. Orice modificare de acest document vor fi raportate către Subcontrol srl.

Proiectant General și Arhitectură: **DOMUS MEX SRL**

Coordonator Proiect: **Jur. Ruxandra Badescu**

Specialist RUR: **Dipl. Arh. Radu D. Radoslav**

Beneficiar: **DOMUS MEX SRL**

Proiectant Urbanism: **Arh. Iulia Ana Maria Ardelean**

Arh. Oana Josan

Beneficiar: **DOMUS MEX SRL**

Sos. Fabrica de Glucoză nr. 21 Sectorul 2 București

Titlu Proiect: **P.U.Z. - PROIECT IMOBILIAR MIXT - Comert, Birouri, Servicii, Rezidențial**

VIZAT SPRE NESCIMBARE
 Anexa la Avizul Arhitectural Șef
 Nr. 06 din 15.02.2023

Arhitect Șef: **Arh. Oana Josan**

Reglementări urbanistice - zonificare: **1:500**

1 Proiect - 2 Origine - 3 Rel - 4 Numer - 5 Obiect/Zona - 6 Nivel/Locatie - 7 Tip - 8 Descriere - 9 Status - 10 Revizie
 MEX-SUB-U-003-XX-ZZ-PL-Reglementari urbanistice - zonificare-P.U.Z.-006

Nr. Proiect: 2524.09.1
 Data: 13/10/2022
 Nr. planșă: U03
 Revizor: 006