



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	Semnat Sef serviciu Serviciul Planificare Urbana	Intocmit Consilier Compartiment Avizare PUD/PUZ

Ca urmare a cererii adresate **Miron Șuteu Alexandru - în calitate de arhitect al Levant Project SRL**, reprezentant al **Vabeld-Rom SRL**, cu sediul în județul Ilfov, Sat Chiajna, strada Italia nr. 1-7, et. 1, birou 216, CUI 36779425, J23/4734/2016, înregistrată cu nr. MTM2025-013588/18.03.2025;

Ca urmare a proiectului nr. 128/2020 realizat de S.C. Levant Project S.R.L., cu sediul în județul Timiș, Municipiul Timișoara, str. A. Macedonski, nr. 1, telefon 0741 041 583, CUI RO33313985, având în vedere observațiile și recomandările în urma **ședinței din data de 03.04.2025 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. 25 din 17.04.2025

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal "**LOCUIŢE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**", generat de imobilul situat în județul Timiș, municipiul Timișoara, str. Mircea cel Bătrân nr. 120, identificat prin CF nr. 454665, **având suprafață totală de 8.844 m²**.

Inițiator: **Vabeld-Rom SRL**;

Proiectant: **Levant Project SRL**;

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **Arh. Falniță Carmen Iuliana - D,E**;

Amplasare, delimitare, suprafață zonă reglementată în P.U.Z.: se reglementează parcela situată în intravilanul municipiului Timișoara, în partea nord-vestică a acestuia, pe str. Mircea cel Bătrân nr. 120, înscris în CF nr. 454665, delimitate la nord de str. Lt. Ovidiu Balea, la est de strada de legătură dintre strada Lt. Ovidiu Balea și strada Mircea cel Bătrân, la sud de strada Mircea cel Bătrân, iar la vest de terenuri proprietate privată (locuință individuală spre str. Lt. Ovidiu Balea, respectiv atelier auto spre str. Mircea cel Bătrân).

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de beneficiar și terenul delimitat astfel: la nord str. Locotenent Ovidiu Balea, la sud str. Mircea cel Bătrân, la est str. Ciocârliei, la vest str. Tazlău.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

1. Prevederi P.U.G. și R.L.U. aferent aprobate anterior:

Conform PUG aprobat prin HCL 157 din 2002 prelungit prin HCL 619/2018 - UTR 7: parțial Zonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare cu interdicție de construire până la elaborare PUZ, parțial zonă pentru locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare.

2. Prevederi P.U.Z. și R.L.U. propuse:

Categoria funcțională propusă: locuințe colective și funcțiuni complementare;

Lot 1 - Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare

- $POT_{max} = 35 \%$
- $CUT_{max} = 2.0$
- Spații verzi și plantate = min. 35%

• Lc 1 - subzonă de locuire colectivă și funcțiuni complementare la parter

- Regim maxim de înălțime: S/D+P+4E
- $H_{max \text{ cornișă}} = 16,00 \text{ m}$
- $H_{max \text{ coamă}} = 18,00 \text{ m}$

- **Retrageri minime față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare pentru Lc 1 - subzonă de locuire colectivă și funcțiuni complementare la parter** - în conformitate cu planșa nr. U03 - „Reglementări urbanistice-zonificare”, astfel:

- retragerea de 11,00 m față de aliniamentul spre strada str. Ovidiu Balea;
- retragere de minim 5,00 față de limita de proprietate estică - strada nou edificată
- retragerea de minim H/2, dar nu mai puțin de 7,5 m față de limita de proprietate vestică în cazul construcțiilor cu regim de înălțime $\leq S/D+P+2E$ - pe o distanță de 30,00 m, unde H reprezintă înălțimea clădirii, respectiv minim 39,00 m pe o distanță de 21,10 m;
- retragerea de H/2, dar nu mai puțin de 9,00 m față de limita de proprietate vestică - în cazul construcțiilor cu regim de înălțime $> S/D+P+2E$ - pe o distanță de 30,00 m, unde H reprezintă înălțimea clădirii, respectiv min. 39,00 m pe o distanță de 21,10 m;

• Lc2 - subzonă de locuire colectivă și funcțiuni complementare la parter

- Regim maxim de înălțime: S/D+P+2E+Er
- $H_{max \text{ cornișă}} = 13,00 \text{ m}$
- $H_{max \text{ coamă}} = 15,00 \text{ m}$

- **Retrageri minime față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare pentru Lc 2 - subzonă de locuire colectivă și funcțiuni complementare la parter** - în conformitate cu planșa nr. U03 - „Reglementări urbanistice-zonificare”, astfel:

- retragerea de 4,00 m față de aliniamentul spre strada Mircea cel Bătrân;
- retragere de min. 5,00 față de limita de proprietate estică - strada nou edificată pe o distanță de 28,30 m, respectiv min. 32,00 m pe o distanță de 28,85 m;
- retragerea de H/2, dar nu mai puțin de 7,50 m față de limita de proprietate vestică, unde H reprezintă înălțimea clădirii;

Lot 2 - Circulații publice

Spații verzi amenajate: minim 35% - conform Deciziei etapei de încadrare nr. 96 din 10.09.2024 emisă de Agenția Națională pentru Protecția Mediului. Se vor respecta prevederile HCL nr. 236/2024 privind Planul de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara.

Circulații și accese: accesurile auto, pietonal și necesarul de parcaje se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2024-008556/22.02.2024.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Echipe tehnico-edilitară: Pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 797/10.11.2022.

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 Urbanism din data de 03.04.2025**, înființată în baza art. 37 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, a H.C.L. nr. 390 din 2021 privind înființarea C.T.A.T.U., se avizează favorabil Planul Urbanistic de Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia:

- Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor și retragerile față de limitele de parcele prevăzute în planșa nr. U03 – „Reglementări urbanistice-zonificare” și în RLU;
- Se va modifica planșa nr. U03 – „Reglementări urbanistice - zonificare” cu reprezentarea spațiului verde de tip „deep – green” și cu menționarea UTR-ului aferent PUG conform funcțiunii propuse prin PUZ;
- 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 în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și inițiatorul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63, alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic 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. 2634/05.09.2022 prelungit până la data de 04.09.2025, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 628 lei, conform OP – 1/ 11.02.2025 și Chitanța nr. 180269/18.03.2025 – Trezoreria Municipiului Timișoara.

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