



Aprobat,  
Primar,  
**Nicolae ROBU**

Ca urmare a cererii adresate de **KOHN MIODRAG ADRIAN**, cu domiciliu județul TIMIȘ, comuna DUMBRĂVIȚA, strada ETOLIA nr. 16, cod poștal 307160, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. **UR2019-007125** din **07.05.2019**;

Ca urmare a proiectului nr. **200/2013** realizat de **S.C. ARHI 3D S.R.L.**, cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, cod poștal **300769**, strada LUDWIG VON YBL nr. 24, CUI 14672613;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de 13.05.2019 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. 299/27.06.2006 modificat prin H.C.L. nr. 95/26.02.2013 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:

#### AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 21 din 13.05.2019

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru „**P.U.Z. Zonă de locuințe individuale și locuințe colective mici și zonă de servicii și depozitare**”.

Generat de imobilul situat în județul Timiș, municipiul Timișoara, extravilan, identificat prin CF nr. 419892 nr. cad. 419892 (CF vechi 145064 nr. cad. vechi A827/3/3/1) și intravilan identificat prin CF nr. 446603 nr. cad. 446603, CF nr. 446604 nr. cad. 446604, CF nr. 446605 nr. cad. 446605, CF nr. 446606 nr. cad. 446606, CF nr. 446607 nr. cad. 446607, CF nr. 446608 nr. cad. 446608, CF nr. 446609 nr. cad. 446609, CF nr. 446610 nr. cad. 446610, CF nr. 446611 nr. cad. 446611, CF nr. 446612 nr. cad. 446612, CF nr. 446613 nr. cad. 446613, CF nr. 446614 nr. cad. 446614, CF nr. 446615 nr. cad. 446615, CF nr. 446616 nr. cad. 446616, CF nr. 446617 nr. cad. 446617, însumând o suprafață de **184.222mp.**

Cu respectarea următoarelor condiții:

**Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:** teritoriul este delimitat la nord de canalul de desecare HCN 368, la sud – proprietate publică - drumul Dn 59 A, la vest – parcela privată agricolă A 827/3/10, la est – cale ferată;

**Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.:** teritoriul delimitat la nord de teritoriul este delimitat la nord de canalul de desecare HCN 368, la sud – proprietate publică - drumul Dn 59 A, la vest – parcela privată agricolă A 827/3/10, la est – cale ferată;

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți conform anexei la prezentul aviz:

- Categoria funcțională existentă: Destinație conform PUZ: **Locuințe multifamiliale și funcțiuni complementare** aprobat prin HCL 362/2008: Zonă mixtă: zonă de locuințe, învățământ, comerț, birouri, și servicii.

- Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: **Zone de locuire și funcțiuni complementare** (locuire în locuințe individuale cu maxim 2 apartamente pe parcela proprie; locuințe colective cu maxim 12 unități locative/cladire; Zona rezervată pentru dotări, instituții publice, servicii și depozitare);

- **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.



3. Indicatorii urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) conform anexei la prezentul aviz:

**Zona de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente:**

P.O.T.max.=40%  
C.U.T. max.=1.20  
Regim de înălțime: P+1E+M/Er  
H cornisa = 8,0 m, H coama = 11,0 m

**Zona de locuințe colective:**

P.O.T.max.=35%  
C.U.T. max.=1.30  
Regim de înălțime: P+2E+E.R.(M)  
H cornisa = 120 m, H coama = 15,0 m

**Zona de servicii și instituții publice:**

P.O.T.max.=50%  
C.U.T. max.=1.00  
Regim de înălțime: P+1E  
H cornisa = 8,0 m, H coama = 11,00 m

**Zona de servicii și depozitare:**

P.O.T.max.=50%  
C.U.T. max.=1.00  
Regim de înălțime: P+1E  
H cornisa = 8,0 m, H coama = 11,0 m

**Retragerile față de limitele de proprietate – conform Planșei nr. 03 - "Reglementări urbanistice";**

**Spații verzi minim 9,24% din suprafața parcelei.**

Se va analiza posibilitatea amplasării **Zonei de servicii și instituții publice** și a **Zonei de spații verzi** ca zone compacte;

Se va asigura un spațiu verde perimetral canalului;

Se va păstra și se va prevedea o funcțiune educațională zonei, conform legislației în vigoare (școală, etc), se admit și alte funcțiuni conexe locuirii;

Funcțiunile diverse propuse prin PUZ vor fi explicitate, astfel încât funcțiunile de depozitare să fie izolate și accesate corespunzător;

Pe **Zona de servicii și instituții publice**, serviciile sunt admise ca funcțiuni suport pentru funcțiunea principală. Nu se recomandă depozitări masive și acces cu transport greu. În cazul în care se solicită aceste funcțiuni la o scară mai mică, funcțiunea de depozitare va fi izolată și accesată corespunzător;

Spații verzi și plantații - Se vor respecta prevederile HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea „Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010 – 2020 și Anexa 1 – Cadastrul Verde”;

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.

*Înainte de demararea Etapei 2 de informare și consultare a publicului conform HCL 183/2017 pentru proiectul în cauză, se va reveni în cadrul sesiunii de CTATU în vederea obținerii unui punct de vedere CTATU referitor la noua soluție propusă.*

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- **Parcărilor necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului;**  
- **Construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice existente, pentru asigurarea utilităților necesare.**

5. Capacitățile de transport admise:

- **Capacitatea de transport a drumurilor/străzilor sau aleilor propuse va fi analizată prin P.U.Z. în funcție de necesarul impus de funcțiunea propusă.**





6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:

- avizul Arhitectului-șef (aviz CTATU), aviz Unic, aviz Sanitar, aviz Agenția pentru Protecția Mediului Timiș, aviz Protecția Civilă, aviz Pompieri, aviz de Principiu Mediu Urban și Gestiune Deseuri (PMT), , aviz Comisia de Circulație (PMT), aviz Statul Major, aviz CFR, aviz ANIF, aviz Apele Române, aviz Transgaz, aviz Transelectrica, aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, aviz Consiliul Județean Timiș, aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, aviz DRDP Timișoara, aviz Poliția Rutieră Timiș, Aviz Ministerul Turismului (daca este cazul pentru servicii: cazare), adeverințe cu referire la eventualele litigii sau revendicări eliberate de Direcția Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse (PMT), Compartimentul Administrare Fond Funciar (PMT) și Serviciul Juridic (PMT), studiu geotehnic, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, acorduri notariale cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF-uri, acord bancă (Banca Italo Romena SPA Italia Treviso Suc. Bucuresti Ag. Timisoara, respectiv in favoarea Veneto SCPA Italia Montentebelluna - Suc. Bucuresti - conform CF-uri anexate), reglementare situație juridică înscrisă în CF. Drumurile de acces la parcelă vor respecta legislația în vigoare. Vor fi asigurate locuri de parcare în incintă. Se va marca sistematizarea pe verticală a terenului.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

- **Se vor respecta prevederile H.C.L. nr. 183/2017 pentru modificarea H.C.L. nr. 140/2011 privind aprobarea „Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului”.**

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 4990 din 19.12.2018, emis de **Primăria Municipiului Timișoara**.

Achitat taxa de 100 lei, conform Chitanței nr. 393481 din 18.03.2019.

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

Sef Birou  
**Liliana IOVAN**

Arhitect-șef  
**Emilian Sorin CIURARIU**  
DIRECȚIA  
URBANISM  
TIMIȘOARA

Consilier  
**Monica MITROFAN**