



Aprobat,
Primar,
DOMINIC FRITZ

Ca urmare a cererii adresate de **IENEA ION** prin S.C. PRO ARH S.R.L., cu domiciliul/ sediul în județul Caraș Severin, comuna Luncavița, sat Verendin, Cod poștal 327251, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2021-008661/24.09.2021;

Ca urmare a proiectului nr. 113/13/08-2021 realizat de S.C. PRO ARH S.R.L., cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, str. Dr. P.V. Ungureanu, cod poștal 300489;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma **ședinței din data de 14.10.2021 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:

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 29 din 09.11.2021

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru „Zonă cu funcțiuni mixte: servicii și locuire colectivă S+P+9E+Er”, strada Ștefan Cel Mare nr. 39, Timișoara

Generat de imobilul situat în județul Timiș, municipiului Timișoara, str. Ștefan Cel Mare nr. 39, Timișoara, proprietari Ienea Ion și Ienea Elena.

Cu respectarea următoarelor condiții:

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: în suprafață totală de 1.300 mp, terenul este deținut de beneficiarii PUZ - Ienea Ion și Ienea Elena, conf. extras CF nr. 413902, nr. cad. 413902 (nr. CF vechi 151118, nr. top 7150/2),

Terenul este situat în partea de est a orașului, fiind delimitat astfel: la nord teren privat, la est teren cu bloc de locuințe colective, la sud strada Ștefan Octavian Iosif, strada Ștefan Cel Mare.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: fronturile din intersecția străzilor St. O. Iosif și Ștefan Cel Mare, cvartalul din care face parte terenul reglementat – delimitat de străzile St. O. Iosif, Ștefan Cel Mare, Școlii.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului:

Conf. PUG aprobat cu HCL 157/2002, prelungit cu HCL 618/2019: zona propusa de institutii publice si servicii de interes general, Zona de Protectie Istorica a Ansamblului Fabricii de bere Cod TM-II-a-06167. Înălțimea construcțiilor conf. Art. 31- R.G.U. Procentul



de ocupare a terenului conf. art. 15 și Anexei 2 din R.G.U. Spații verzi minim conform HCL nr. 62/2012. Locurile de parcare se vor asigura pe terenul beneficiarului conform legislației în vigoare pentru funcțiunile propuse.

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: dezvoltarea unei zone cu funcțiuni mixte – servicii la parter și locuire colectivă la etaje; rezolvarea circulației carosabile și pietonale, asigurarea acceselor, asigurarea locurilor de parcare exclusiv pe terenurile deținute de proprietari conform legislației în vigoare pentru funcțiunea propusă, echiparea cu utilități.

- **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, autorizația de construire se va emite cu respectarea lucrărilor prevăzute în Planul de Acțiune;

3. Indicatorii urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

Funcțiuni dominante: locuire și servicii

Indicatori urbanistici maximali propuși pe terenul beneficiarului:

Regimul maxim de înălțime: cu accent pe colț S+P+9E+Er la str. Ștefan cel Mare cu str. Ștefan Octavian Iosif, iar în raport cu vecinătățile preluarea regimului de înălțime astfel:

- pe latura dreaptă P+6E a blocului de locuințe de pe str. Ștefan Octavian Iosif;
- pe latura stângă P+1E a clădirilor de pe str. Ștefan cel Mare (posibilitatea unui regim de înălțime de P+2, cu raportare și preluare a registrelor orizontale de la clădirile P+1/ P+2 existente)

- H max cornișă = 35,00 m pentru S+P+9E+Er

Prin obținerea punctului de vedere pe noua soluție urbanistică, POT_{max}, CUT_{max}, vor rezulta din volumetria propusă, iar retragerile se vor modifica în funcție de limitele laterale.

Se vor lua măsuri de îndeplinire a criteriilor de siguranță privind construcțiile învecinate - se va prezenta verificarea siguranței construcțiilor și utilităților aflate în zonă de influență în conformitate cu prevederile Normativului NP 120/2006 privind cerințele de proiectare și execuție a excavațiilor adânci;

Se va menționa numărul maxim de apartamente propuse/ necesarul locurilor de parcare pentru investiția propusă prin PUZ (atât pe planșa „Reglementări urbanistice”, cât și în RLU aferent PUZ);

Se va obține un punct de vedere pe noua soluție urbanistică, înainte de demararea Etapei 2 de informare și consultare a publicului conform HCL 218/2020 pentru proiectul în cauză.

Spații verzi amenajate = min 5% - se vor corela și respecta cumulativ HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea „Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010 – 2020 și Anexa 1 – Cadastrul Verde” și HG 525/1996.

Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza astfel:

Accesul auto la terenul reglementat și la parcare subterană se face din strada Ștefan Octavian Iosif.



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

- Se va asigura accesul corespunzător, atât pietonal cât și auto la drumurile publice;
- Parcărilor necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului, și se vor dimensiona corespunzător;
- Se vor lua în considerare pentru elaborarea P.U.Z. și „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;
- Construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare funcțiunii propuse.
- Autorizațiile de construire se vor putea emite conform cu operațiunile prevăzute în Planul de Acțiune cu privire la drumuri, accese, rețele, necesare pentru buna deservire a funcțiunilor propuse.

Planul de Acțiune va cuprinde detalii cu privire la lucrările propuse și termene realiste de îndeplinire a lucrărilor prevăzute, categorii de costuri ce cad în sarcina investitorului și a autorității locale.

Nerespectarea sarcinilor prevăzute în Planul de Acțiune poate duce la respingerea aprobărilor/ autorizărilor ulterioare, solicitate în baza PUZ-ului aprobat prin hotărâre de consiliu.

5. Capacitățile de transport admise:

- Capacitatea de transport a drumurilor/străzilor sau aleilor propuse va fi analizată prin P.U.Z. în funcție de legislația în vigoare pentru funcțiunea propusă;

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

Avize necesare pentru PUZ: aviz CTATU (Avizul Arhitectului-Sef), aviz Unic (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu energie termica, gaze naturale, telefonizare, transport urban), aviz Sanitar, aviz Agentia pentru Protectia Mediului Timis, aviz Protectia Civila, aviz Pompieri, aviz de Principiu Mediu Urban si Gestiune Deseuri (PMT), aviz Comisia de Circulatie (PMT), Aviz Politia Rutiera (conf. OG 43/1997, rep. si OUG 195/2002), aviz STS, adeverinte cu referire la eventualele litigii sau revendicari eliberate de Directia Cladiri, Terenuri si Dotari Diverse (PMT), Compartimentul Administrare Fond Funciar (PMT) si Serviciul Juridic (PMT), Studiu insorire conf. OMS 119/2014, aviz Directia Judeteana pentru Cultura Timis, aviz CJT, Aviz Transelectrica, studiu geotehnic, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, acord/acorduri notariale cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF (daca este cazul). Drumurile de acces la parcela vor respecta legislatia în vigoare. Se va marca sistematizarea pe verticala a terenului, alte avize si acorduri conform legislatiei în vigoare, daca este cazul

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. 218/04.06.2020 pentru modificarea H.C.L. nr. 140/19.04.2011 privind aprobarea „Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului”.

Avizul de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.



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

Timișoara, Bd. C.D. Loga nr. 1, Tel./Fax +40 256 408300
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 2030/28.07.2021, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 200 lei, conform chitanței nr. 941105/24.09.2021

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

.....

Arhitect-șef

GABRIEL ALMĂJAN



Consilier,
Sorina Popa

Red -S.P. - 2ex