



Aprobat,
Primar,
Dominic FRITZ

Ca urmare a cererii adresate **S.C. METAMICRON EXPERT S.R.L.**, cu sediul în județul Hunedoara, loc. Deva, b-dul Iuliu Maniu nr. 2, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2021-009957/03.12.2021;

Ca urmare a proiectului nr. **114/2021** realizat de **SC CUB ART SRL**, cu sediul în județul TIMIS, loc Timișoara;

Având în vedere observațiile și recomandările **în urma ședinței din data de 20.01.2022** 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 DE OPORTUNITATE Nr. 05 din 16.02.2022

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal **"Condominiu locuinte colective, functiuni complementare si agrement"**;

Generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, str. Paul Constantinescu F.N., identificat prin CF nr. 452893 (CF vechi nr. 423703) nr. cad. 452893; CF nr. 452900 (CF vechi nr. 423287) nr. cad. 452900, **având suprafață totală de 4.150 m²**.

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: terenul intravilan situat în partea de sud - vest a Municipiului Timișoara, identificat prin: CF nr. 452893 (CF vechi nr. 423703) nr. cad. 452893; CF nr. 452900 (CF vechi nr. 423287) nr. cad. 452900, cu acces din str. Paul Constantinescu și str. Laurențiu Nicoară, fiind delimitat la **nord - est** de teren proprietate privată cu construcția P+1E, la sud - est de teren proprietate publică (Piața agroalimentară „Flavia”) și teren proprietate privată cu construcția în regim P+2E, la **sud - vest** de str. Paul Constantinescu, la **nord - vest** de terenuri proprietate privată cu construcții în regim de P+M - P+1E și strada Laurențiu Nicoară, conform planșei nr. A-04 - „Reglementări urbanistice propuse”, anexă la prezentul aviz.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de beneficiar și terenul delimitat astfel: la nord-est și est str. Lacului, la sud - est Intrarea Talăngii, la sud - vest str. Paul Constantinescu, la nord - vest str. Dreptatea.



2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- **Categoria funcțională existentă** pe terenul beneficiarului: Conform Conform PUZ aprobat prin HCL 184/2003 "Vasia Vasilescu (Paul Constantinescu) - Lacului", Timișoara - Zonă rezidențială existentă și zonă rezidențială propusă, afectată de propunerea de drum propus. Regim de înălțime maxim P+2E, POT maxim 40%. Spații verzi minim conform HCL nr. 62/2012.;
- **Categoria funcțională propusă** pe terenul beneficiarului: funcțiune locuire colectivă, funcțiuni complementare, agrement;
- **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. 428/2013;

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

Se vor reduce indicii de construibilitate propusi pe parcela beneficiarului conform prevederilor HG nr. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism: „Art. 32 (2) Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă”, și anume pentru zona exclusiv rezidențială cu locuințe, pentru a se încadra în contextul zonei, și anume:

- **POT max = 35%**;
- **CUT max = 1.05**;
- **regim de înălțime maxim S+P+2E+Er**;
- **Hmax cornișă = 12 m; Hmax = 15 m**;
- **Spații verzi minim 30.00% - conform HCL 62/2012 (se va asigura o zonă de spații verzi compacte)**;

Se vor respecta următoarele recomandări și condiții în elaborarea documentației de urbanism, aceste condiții se vor regăsi atât în planșele desenate cât și în partea scrisă (memoriu, RLU propus):

- Se va studia o variantă de mobilare a parcelei, la nivelul țesutului existent, cu clădiri mai reduse ca și secțiuni (minim 3 corpuri) și dispuse pe parcelă astfel încât să nu creeze ziduri, fațade paralele cu limita de proprietate către grădini;
- se vor reconfigura volumele maxime admise; volumele propuse vor avea o secțiune orizontală, adaptate contextului existent;
- Se va detalia și actualiza planșa de reglementări urbanistice și se va corela cu planșa de mobilare în ceea ce privește regimul de înălțime propus, specificând retragerea construcțiilor față de limitele parcelelor, respectiv retragerea etajului retras față de nivelurile inferioare (etajul retras nu va depăși 60% din suprafața acestora), astfel încât să se asigure un iluminat și o ventilație corespunzătoare pe parcelele învecinate;
- Se va preciza numărul maxim de locuri de parcare conf. art. 33 din HG 525/1996, în concordanță cu funcțiunea propusă și se va ilustra posibilitatea de acomodare a acestor



locuri de parcare cu preponderență la subsol, a platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor municipale (acestea vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere), în conformitate cu prevederile art. 4 din O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și de sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare, respectiv a unei zone de spații verzi compacte, pe planșele desenate relevante;

- Se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la amplasarea de vitraje în raport cu limitele de proprietate, respectiv se vor respecta prevederile art. 3 din O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și de sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare alin (1) „Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 11/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate”;
- **se va obține Avizul Direcției Județene pentru Cultură Timiș**, având în vedere că terenul este situat în proximitatea unei zone cu patrimoniu arheologic reperat – Valul de epocă romană de la Timișoara, înregistrat în Repertoriul Arheologic Național, cod. RAN 155252.16;

Se va obține un punct de vedere din partea C.T.A.T.U. după introducerea observațiilor, înainte de demararea Etapei 2 de informare și consultare a publicului conform HCL 218/2020 pentru proiectul în cauză.

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 (cu preponderență la subsol);
- Construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare funcționării.

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 funcțiunile propuse;

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru

P.U.Z.: Avize necesare pentru PUZ: aviz Arhitectul-Sef, aviz Unic (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu energie termică, gaze naturale, telefonizare, transport urban), aviz Sanitar, aviz Agenția pentru Protecția Mediului Timiș, Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș (terenul este situat în proximitatea unei zone cu patrimoniu arheologic reperat – Valul de epocă romană de la Timișoara, înregistrat în Repertoriul Arheologic Național, cod. RAN 155252.16), aviz Protecția Civilă, aviz Pompieri, aviz Comisia de Circulație (PMT), Aviz Poliția Rutieră (conf. OG 43/1997, rep. și OUG 195/2002), Aviz de principiu mediu urban și gestiune deșeurilor (PMT), 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), reglementare adresa în CF nr. 452893/ adeverința cu referire stradă de la BDU (PMT), conform CF nr. 452893, studiu înscriere conf. OMS nr. 119/2014 (dacă este cazul), studiu geotehnic, plan topografic/cadastral cu viza OCPI, actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, acorduri/acorduri notariale (după caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri la sarcini conform CF (dacă este cazul). Documentația PUZ se va corela cu celelalte documentații de urbanism aprobate în zonă. Drumurile aferente parcelei 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. 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.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1879 din 08.07.2021, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 200 lei, conform chitanței nr. 35099 din 03.12.2021.

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



Consilier,
Liliana Iovan