



Aprobat,
Primar,
Dominic FRITZ

Ca urmare a cererii adresate de **ATG STUDIO SRL reprezentant al SC JACOB AGRICOL SRL**, cu domiciliul în județul TIMIȘ, municipiul TIMIȘOARA, str .Eugeniu de Savoia , nr.6, et.1, ap.3, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2022-000352/20.01.2022;

Ca urmare a proiectului nr. **137/1.04.2021** realizat de **SC ATG STUDIO SRL**, cu sediul în județul TIMIȘ, Municipiul Timisoara, str.Loichita Vasile , nr.1-3, sc. A, SAD6;

Având în vedere observațiile și recomandările **în urma ședinței din data de 26.01.2022** 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.07 din 03.03.2022

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal(PUZ) - **"Zonă rezidentiala cu functiuni complementare si dotari"**, amplasat în Municipiul Timisoara, extravilan, CF452847;

Generat de imobilul situat în județul Timiș, extravilan Timișoara, CF 452847 Timisoara, nr. cadastral: 452847, având suprafață totală de **S=37.838 mp.**

Cu respectarea următoarelor condiții:

1.Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: terenul extravilan situat în partea de nord-vest a Municipiului Timișoara, identificat prin: CF 452848, nr. cadastral: 452847, cu acces din str. Comoarei; delimitat la nord: parcela cadastrala nr. 404440, la est: str.Comoarei si parcela cadastrala nr.452848, de unde se face si accesul pe parcela in cauza; la sud: parcela cadastrala nr.440479; la vest: drumul de exploatare De 891, conform planșei nr. U04 - „Reglementări urbanistice”, anexă la prezentul aviz.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: teritoriul delimitat la nord: parcela cadastrala nr. 404440, la est: str.Comoarei si parcela cadastrala nr.452848, de unde se face si accesul pe parcela in cauza; la sud: parcela cadastrala nr.440479, la vest: drumul de exploatare De 891.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului: Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 - Terenuri situate in extravilan - Zona cu caracter nedefinit, teren afectat de sistematizarea zonei (lărgire drumuri de exploatare existente). Parcela posibil afectata de zona de protectie a infrastructurii feroviare.



- Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: Zonă rezidențială, locuințe colective de tip condominiu, cu funcțiuni complementare locuirii, dotări și parcaje;
- Servituți: se vor respecta servituțiile 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):

Zonă rezidențială, locuințe colective cu funcțiuni complementare locuirii, dotări și parcaje.

- **POT max = 35%**;
- **CUT max = 1,2**;
- **Regim de înălțime maxim:**
- **S+P+2E+Er(pentru parcelele:2 și 4);**
- **S/D+P+1E+Er(pentru parcela 6)**
- **Hmax_{cornișă} = 12.00m; Hmax_{clădire}: 15.00m;**
- **Parcare(parcela:1;5 și 7)-regim de înălțime maxim:S+P**
- **Spații verzi minim 7,9 %(parcela:3)**

Se vor respecta următoarele condiții în elaborarea documentației de urbanism, aceste condiții se vor regăsi atât în planșele desenate cât și în RLU propus;

- Se va detalia și actualiza planșa de reglementări urbanistice și se va corela cu planșa de mobilare în ceea ce privește calculul necesarului de spații verzi obligatoriu a fi create în concordanță cu destinația și capacitățile clădirii propuse, în acord cu HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, art.34 Spații verzi și plantate și HCL 62/2012 privind aprobarea „Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010 – 2020 și Anexa 1 – Cadastrul Verde”; inclusiv simulare volumetrică de pe strada comună, pentru înțelegerea relației dintre frontul continuu generat de locuințele înșiruite și frontul deschis și sinuos al clădirilor de locuințe colective propuse;
- Se vor respecta prevederile art. 3 din O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă 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 solistițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate, respectiv prevederile art.17 Orientarea față de punctele cardinale, Anexa 3, pct.3.10 din H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului de Urbanism;
- Se va preciza numărul maxim de unități locative propuse și densitatea construcțiilor; se va clarifica în documentație, conform art.35 din HG 525/1996, modul în care vor fi îndeplinite obiectivele propuse – împotriva intruziunilor, separarea funcțională, protecția vizuală - necesară delimitării parcelelor propuse a fi dezmembrate și integrării clădirilor în caracterul străzii.
- Bilanțul teritorial existent și propus să fie corelat atât în partea scrisă (memoriu și RLU) cât și în partea desenată (planșa nr. 03 Reglementări urbanistice).

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;
- Autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public.



- 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-șef (aviz CTATU), aviz Unic(alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica,alimentare cu energie termica, gaze naturale, telefonizare, transport urban), 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 Apele Române, aviz Transgaz, aviz Transelectrica, aviz Consiliul Județean Timiș, aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, aviz Poliția Rutieră Timiș,aviz CFR(daca e cazul),aviz Statul Major conf Ordin nr.34*N din 7 noiembrie 1995, acord JACOB AGRICOL SRL, 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 cu evidențierea nr. top. drum/drumuri de acces la parcelă și CF drum/drumuri, acorduri/acorduri notariale (dupa caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF(daca este cazul),alte avize și acorduri conform legislației în vigoare, daca este cazul. 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. 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. 1185 din 29.04.2021, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500 lei, conform chitanței nr. 125375 din 20.01.2022

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

Arhitect-șef,
Monica MITROFAN



Consilier,
Edith Sabău

