



Aprobat,
Primar,
Dominic FRITZ

Ca urmare a cererii adresate de ȘERENGĂU Adrian pentru SC TERZA IMOBILIARE SRL, cu sediul în județul TIMIS, Timișoara, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2022-000244/14.01.2022, completat cu UR2022-16.02.2022;

Ca urmare a proiectului nr. 72/2020 realizat de SC URBAN CONTROL SRL, cu sediul în județul TIMIS, Timișoara, Calea Șagului nr. 24;

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. 08 din 04.03.2022

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal "DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE";

Generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, str. Ion Ionescu de la Brad nr. 15, prin CF nr. 411773, având suprafață totală de 15.077 m².

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: terenul intravilan situat în partea de nord-est a Municipiului Timișoara, identificat prin: CF nr. 411773, cu acces din str. Constructorilor la nord, prin parcela proprietate publică a Municipiului Timișoara (categoria de folosință „altele”) – nr. top 2231/1; mărginit **la nord** de două parcele proprietate publică a Municipiului Timișoara (categoria de folosință „altele”) – nr. top. 2200/1 și nr. top 2231/1 și de strada Măcin / str. Constructorilor, **la sud** de proprietate privată, hala industrială folosită ca spațiu comercial, **la est** de proprietate privată, parcelă industrială nefuncțională, **la vest** de proprietate privată, hale industrială, conform planșei nr. U04 - „Reglementări urbanistice propuse”, anexă la prezentul aviz.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: teritoriul delimitat la sud de str. Ion Ionescu de la Brad, la est de str. Albinelor, la nord de str. Constructorilor, iar la vest de str. Holdelor.



2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- **Categoria funcțională existentă** pe terenul beneficiarului: Conform PUZ „Ion Ionescu de la Brad” aprobat prin HCL 186/2003, Zonă unităților industriale existente;

- **Categoria funcțională propusă** pe terenul beneficiarului: zonă predominant rezidențială cu funcțiunea de locuire colectivă și funcțiuni complementare, în regim de înălțime maxim 2S+P+11E+Er și conform planșei de reglementări urbanistice propuse (garaj subteran cu locuri de parcare);

- **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): - imobile predominant rezidențiale (90% procent maxim locuințe colective) și funcțiuni complementare:

- POT max = 40.00 %;
- CUT max = 3.00;
- regim de înălțime maxim 2S+P+11E+Er și conform planșei „U04 - Reglementări urbanistice propuse”;
- H_{max}_{cornișă/atic}: 40.00m;
- Spații verzi minim 15.00% (conform HCL 62/2012);

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):

- În conformitate cu HG 525/1996, Art.8 - Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate, alin. (1) „Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă”, Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ va conține reglementări cu privire la conformarea arhitecturală a volumelor propuse, la materialitatea anvelopelor clădirilor și se vor defini principiile de abordare în ceea ce privește conformarea arhitecturală și estetică a construcțiilor;
- Se va obține acord și se va atașa la documentație copie a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Timișoara pentru elaborare PUZ conform OUG nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, art. 129 și art. 139 (conform CF 435387, nr. top. 2231/1, nr. CF vechi 4487 - proprietar Municipiul Timișoara - domeniu public - categoria de folosință „alte”), cu scopul realizării și reglementării accesului;

alternativă: se poate obține un drept de servitute pentru realizarea accesului la imobilul cu CF nr. 411773 prin parcela CF 435387, nr. top. 2231/1;



- Întrucât imbilul este afectat de zona de siguranță a magistrelor de gaz, se va obține **Aviz Transgaz** înainte de a solicita demararea Etapei 2 de informare și consultare a publicului conform HCL 218/2020.

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

- Se va asigura accesul corespunzător, atât pietonal cât și auto la drumurile publice;
- Parcările necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului;
- 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.: aviz Arhitectul-Sef (Aviz C.T.A.T.U), 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 Comisia de Circulatie (PMT), Aviz Politia Rutieră Timiș, Aviz de principiu mediu urban și gestiune deseuri (PMT), aviz Statul Major (conf. HG 62/1996), Aviz STS, aviz Transgaz, adeverințe cu referire la eventualele litigii sau revendicări eliberate de Directia Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse (PMT), Compartimentul Administrare Fond Funciar (PMT) și Serviciul Juridic (PMT), studiu geotehnic, plan topografic/cadastral cu viza OCPI actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara cu evidențierea nr. top. drum/drumuri de acces la parcelă și CF drum/drumuri, acorduri/acorduri notariale (după caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri la sarcini conform CF. Drumurile de acces la parcelă vor respecta legislația în vigoare. Vor fi asigurate locuri de parcare pe terenul beneficiarului. 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
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM
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. 3136/25.10.2021, emis de Primăria Municipiului Timișoara.
Achitat taxa de 500 lei, conform chitanței nr. 125238 din 14.01.2022.
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

Arhitect șef,
Gabriel ALMAIAN
Consilier,
Bettina-Evelin VARGA



Red. - B.E.V. -2 ex