



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECTIA GENERALA DE 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

Aprobat,
Primar,
Dominic FRITZ

Ca urmare a cererii adresate de VÎRCIU IOAN prin CRĂCULEAC MIRCEA , cu domiciliul în județul TIMIȘ, municipiul TIMIȘOARA, str. Ciresului, nr.18, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2021-009765/19.11.2021;

Ca urmare a proiectului nr. 187/2020 realizat de SC ARH-ROM SRL, cu sediul în județul TIMIȘ, Municipiul Timișoara, str.Mitropolit Varlaam, nr.12, ap.16;

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. 10 din 16.03.2022

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal(PUZ) - "Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotari și servicii publice", amplasat în Municipiul Timișoara, extravilan, CF 425421;
Generat de imobilul situat în județul Timiș, extravilan, CF 425421 Timișoara, nr. cadastral: 425421, având suprafață totală de S=28.534 mp.

Cu respectarea următoarelor condiții:

1.Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: terenul extravilan situat în Municipiul Timișoara, în partea de vest de limita intravilanului actual, identificat prin: CF 425421, nr. cadastral: 425421, cu acces din str. Comoarei drumul de exploatare De 890/1; delimitat la nord: drumul de exploatare De 889; la est: str.Comoarei drumul de exploatare De 890/1 , de unde se face și accesul pe parcela în cauză; la sud: parcela cadastrală nr.425433; la vest: parcela cadastrală 439783, parcela cadastrală 439784 și parcela cadastrală 439785, regelementate conf. PUZ aprobat prin HCL nr.240/28.06.2011" Construcții locuințe și funcțiuni complementare, dotări și servicii publice" Extravilan nr. CAD: A 890/2/1, Timișoara, conform planșei nr. U04 - „Reglementări urbanistice zonificare”, anexă la prezentul aviz.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: teritoriul delimitat la nord: drumul de exploatare De 889; la est: str.Comoarei drumul de exploatare De 890/1 , de unde se face și accesul pe parcela în cauză; la sud: parcela cadastrală nr.425433; la vest: parcela cadastrală 439783, parcela cadastrală 439784 și parcela cadastrală 439785, regelementate conf. PUZ aprobat prin HCL nr.240/28.06.2011" Construcții locuințe și funcțiuni complementare, dotări și servicii publice" Extravilan nr. CAD: A 890/2/1, Timișoara.

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 nr. 619/2018 - zonă cu caracter nedefinit, teren situat în extravilan, teren posibil afectat de sistematizarea zonei; Teren situat în zona II de referință // Aerodrom Cioca; Teren afectat de HCL 21/2022 privind aprobarea Elaborării Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord.

- Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: subzona locuințe individuale pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare, subzona dotări și servicii publice, subzona spații verzi;



- 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):

Subzonă locuințe individuale pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare:

- POT max = 40 %;
- CUT max = 1,2;
- Regim de înălțime maxim: S+P+2E;
- Hmax_{cornișă} = 10.00m;

Subzona dotări și servicii publice:

- POT max=35%;
- CUT max=1,4;
- Regim de înălțime maxim: S+P+3E;
- Hmax_{cornișă} = 13.00 m;

Subzona spații verzi amenajate minim 8, 50 %.

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 vor aduce precizări în proiect , în ceea ce privește ponderea procentuala a funcțiunilor(dotări , servicii publice, locuințe individuale, funcțiuni complementare în cadrul terenului reglementat);
- Se vor redacta pe planșe, retagerile față de limitele laterale, limitele posterioare, în acord HG 525/1996, art.23 și art.24;
- 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 solstițiul 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 vor aduce precizări în proiect , 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”;
- Se vor aduce precizări privitoare la modul în care vor fi împrumuite obiectivele propuse (împotriva intruziunilor, separarea funcțională, protecție vizuală, etc.);
- Bilanțul teritorial existent și propus să fie corelat atât în partea scrisă (memoriu și RLU) cât și în partea desenată (planșa nr. U04 Reglementări urbanistice);
- Ar fi necesar, la nivel de studiu de cvartal , să se analizeze, din punct de vedere al organizării la nivel de trama strădala propusă, dacă nu este de dorit rezolvarea echilibrată și coerentă a tramei strădale la nivel de zonă prin continuarea străzii transversale propuse în vecinătate;
- Se vor aduce completări la documentație, privind posibilități de asigurare a utilitatilor(memoriu , RLU și planșe).

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 ANIF 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 AACR, 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, acord/acorduri notariale (dupa caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF,alte avize si acorduri conform legislatiei 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. 1330 din 26.03.2020 , emis de Primăria Municipiului Timișoara, prelungit pana la 25.03.2022(valabil conform prevederilor art. 4 alin (5) din Legea nr. 55/15.05.2020), si Certificatul de Urbanism nr.421 din 16.02.2022.

Achitat taxa de 200 lei, conform chitanței nr. 181873 din 22.10.2020 si taxa de 300 lei, conform chitanței nr.264147 din 14.03.2022.

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

Arhitect-șef,
Gabriel ALMĂJAN



Consilier,
Edith Sabău

