



Aprobat,
Primar,
Dominic Fritz

Ca urmare a cererii adresate de **Demjen Dezideriu și Demjen Tunde Ibolya**, cu domiciliu în TIMISOARA, str. OLARILOR nr. 4, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2022-001792/31.03.2022;

Ca urmare a proiectului nr. **95/2021** realizat de **S.C. CUB-ART S.R.L.**, cu sediul în TIMISOARA, str. FILARET BARBU nr. 7A, CUI 18220297;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de **14.04.2022** 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. 18 din 05.05.2022

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare”.

Generat de imobilele situate în județul Timiș, municipiului Timișoara, Calea Buziașului nr. 60 / Str. Martir Constantin Radu nr. 6, identificate prin:

- CF 421299, cu suprafața de 2926 mp, categoria de folosință „curți construcții”, cu următoarele construcții: clădire cu spațiu comercial la parter și birou la mansardă (C2), anexă - magazie și patru garaje în regim parter (C3) și construcție anexă cu fundație fără acte (C4);

- CF 452443, cu suprafața de 973 mp, categoria de folosință „curți construcții”, liberă de construcții;

- CF 451746, cu suprafața de 2918 mp, categoria de folosință „curți construcții”, cu următoarele construcții: casă parter (C1) și anexă fără acte (C2), categoria de folosință curți construcții,

în suprafață totală de **Stotala=6817mp**, proprietari **Demjen Dezideriu și Demjen Tunde Ibolya**.

Cu respectarea următoarelor condiții:

1.Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: Parcelele care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt amplasate în interiorul unui cvartal cu funcțiune predominant rezidențială cu regim de înălțime redus, cu inserții de clădiri monofuncționale cu altă destinație sau clădiri cu funcțiune mixtă, cu regim de înălțime mai înalt, delimitat la nord, Calea Buziașului (perpendiculară pe parcela identificată prin CF 421299 Timișoara), la vest și la sud, proprietăți private ocupate de construcții și la est Strada Martir Constantin Radu (perpendiculară pe parcela identificată prin CF 451746 Timișoara).

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul din cvartalul delimitat de Calea Buziașului (la nord), Strada Matei Millo (la vest), Strada Nicolae D. Cocea (la sud) și Strada Martir Constantin Radu (la est).

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului: Destinație conform PUZ aprobat cu HCL 50/1999: UTR 1, subzona LM 1, prr - subzona predominant rezidențială cu cladiri P, P+1, P+2 de tip rural, POT max = 40%. Spații verzi conform legislației în vigoare.

- Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: dezvoltarea unei zone de locuințe cu maxim două unități locative, unei zone de locuințe cu maxim patru unități locative, unei zone de servicii și/sau comerț, unei zone de locuințe colective, servicii, comerț și a unei zone de spații verzi și pentru sport.

- 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, inclusiv prospectele stradale propuse pentru drumurile adiacente.

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

Funcțiuni dominante: zonă de locuințe cu funcțiuni complementare;

▪ **SZ1** - subzonă de locuințe colective, servicii, comerț cu suprafața de 2000 mp (din totalul de 2926 mp aferent CF 421299 Timișoara), ,

- POT_{max} = **40%**;

- CUT_{max} = **2**;

- Retrageri – conform plansei nr. U-04A “Reglementari Urbanistice Propuse”;

- Spații verzi min **25% pe sol natural**

Imobil 1: imobil de locuințe colective servicii, comerț, cu acces direct la Calea Buziașului

- Regimul maxim de înălțime propus: **(S)+P+4E+Er**;

- H_{max} la aticul de deasupra etajului al patrulea = **16m**;

- H_{max} la aticul de deasupra etajului al cincilea = **20m**;

Imobil 2: imobil de locuințe colective (în exclusivitate) spre interiorul cvartalului,

- Regimul maxim de înălțime propus: **(S)+P+2E+Er**;

- H_{max} la aticul de deasupra etajului al patrulea = **10m**;

- H_{max} la aticul de deasupra etajului al cincilea = **14m**;

▪ **SZ2** - subzonă de locuințe cu maxim două unități locative cu suprafața de 926 mp (din totalul de 2926 mp aferent CF 421299 Timișoara),

- Regimul maxim de înălțime propus: **(S)+P+1E+Er/M**

- POT_{max} = **35%**;

- CUT_{max} = **0,9**;

- H_{max} la cornișă sau atic = **9m**

- H_{max} = **12m**

- Retrageri – conform plansei nr. U-04A “Reglementari Urbanistice Propuse”;

- Spații verzi min **40% pe sol natural**

▪ **SZ3** - subzonă de spații verzi și pentru sport (reprezentată de CF 452443 Timișoara cu suprafața de 973 mp), la care vor avea în mod obligatoriu acces nelimitat proprietarii construcțiilor din subzonele SZ2 și SZ4,

- Regimul maxim de înălțime propus: **Parter**

- POT_{max} = **20%**;

- CUT_{max} = **0,2**;

- H_{max} la cornișă sau atic = **3m**

- H_{max} = **4m**

- Retrageri – conform plansei nr. U-04A “Reglementari Urbanistice Propuse”;

- Spații verzi min **60% pe sol natural**

- **SZ4** - subzonă de locuințe cu maxim patru unități locative (maxim patru locuințe individuale) cu suprafața de 2338 mp (din totalul de 2918 mp aferent CF 451746 Timișoara),
 - Regimul maxim de înălțime propus: **(S)+P+1E**
 - $POT_{max} = 35\%$;
 - $CUT_{max} = 0,9$;
 - H_{max} la sud cornișă sau atic = **4m**
 - $H_{max} = 10m$
 - Retrageri – conform plansei nr. U-04A “Reglementari Urbanistice Propuse”;
 - Spații verzi min **40% pe sol natural**

- **SZ5** - subzonă de servicii și/sau comerț cu suprafața de 580 mp (din totalul de 2926 mp aferent CF 421299 Timișoara), cu acces direct la Strada Martir Constantin Radu,
 - Regimul maxim de înălțime propus: **(S)+P+2E**
 - $POT_{max} = 35\%$;
 - $CUT_{max} = 1,05$;
 - H_{max} la cornișă sau atic = **10m**
 - $H_{max} = 13m$
 - Retrageri – conform plansei nr. U-04A “Reglementari Urbanistice Propuse”;
 - Spații verzi min **20% pe sol natural**

- Spații verzi și plantații - Se vor respecta prevederile HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea „Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010 – 2020 și Anexa 1 – Cadastrul Verde”;

- Se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;

- Se va respecta OMS 119/2014 în ceea ce privește amplasarea parcarilor față de ferestrele imobilelor cu funcțiunea de locuire și amplasarea clădirilor ce vor avea funcțiuni rezidențiale.

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 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; 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 funcțiunea propusă;**

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

Avize necesare pentru PUZ: avizul Arhitectului-Sef (aviz CTATU), 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), Studiu insorire conf. OMS 119/2014 (daca este cazul), adeverinte cu referire la eventualele litigii sau revendicari eliberate de Direcția Cladiri, Terenuri si Dotari Diverse (PMT), Compartimentul Administrare Fond Funciar (PMT) si Serviciul Juridic (PMT), studiu geotehnic, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, acorduri/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 parcela vor respecta legislatia în vigoare. Vor fi asigurate locuri de parcare în incintă. Se va marca sistematizarea pe verticala 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. 183/08.05.2017 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. **1289** din **10.05.2021** emis de **Primăria Municipiului Timișoara**.

Achitat taxa de **500** lei, conform Chitanței nr. **1084983/31.03.2022**.

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



Arhitect-șef,
Gabriel ALMĂJAN

Consilier,
Monica MITROFAN