



Aprobat,
Primar,
Dominic FRITZ

Ca urmare a cererii adresate de **Helmberger Roxana Cristina** cu domiciliul în München, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2022-000681/08.02.2022;

Ca urmare a proiectului nr. 298/2018 realizat de B.I.A. Crețu Emanuel, cu sediul în județul Timiș, comuna Ghiroda, cod poștal 307200, strada Zimbrului nr. 12;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de **17.03.2022** 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. 390/26.10.2021 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. 19 din 05.05.2022

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru "**Construire locuințe unifamiliale**".

Generat de imobilul situat în județul **Timiș**, municipiul **Timișoara**, strada Canal Bega nr. 12A, identificat prin extras CF nr. 433108 nr. cad. 433108 (nr. CF vechi 3227, nr. top 8045)

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: **Terenul în suprafață totală de 10266 m² înscris în CF nr. 433108 nr. cad. 433108 (nr. CF vechi 3227, nr. top 8045)**, conform anexei la prezentul aviz.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin PUZ: teritoriul cuprins între strada Rudolf Walter la vest, strada Canalul Bega la nord, strada Parâng la est, la sud strada Bistrei și Delinești.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți conform anexei la prezentul aviz:

Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului: Conf. PUG aprobat cu HCL 157/2002, prelungit cu HCL 619/2018: partial zona de spații verzi, partial zona de instituii și servicii publice; partial zona de locuințe și funcțiuni complementare; interdicție temporară de construire până la aprobare documentație de urbanism; parcela afectată de sistematizarea zonei - modernizare de trasee/deschideri de strazi/pod propus.

Teren situat în zona de influență a PUZ aprobat prin HCL nr. 27/2010 "Malurile Canalului Bega Timișoara" - parcela afectată de sistematizarea zonei - modernizare de trasee/deschideri de strazi/pod propus, în zona siguranță TRANSELECTRICA. Conform RLU aferent PUZ în subzona F.XI.- 7. Străzi, poduri, parcuri - XI.7.b Străzi secundare (Strada Colonia Radio, Strada Canalul Bega) Funcțiuni permise: Se va deschide pentru circulația publică Strada Colonia Radio, XI.7.c Pod propus pentru completarea inelului de circulație IV.

- Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului:

Se propune lotizarea terenului pentru locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un plan parcellar de tip urban rezolvarea circulației carosabile și pietonale, asigurarea acceselor, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri, asigurarea locurilor de parcare pe terenurile deținute de proprietari conform legislației în vigoare pentru funcțiunea propusă, echiparea cu utilități.

3. Indicatorii urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) conform anexei la prezentul aviz:

Funcțiuni dominante: zonă de locuințe individuale;

Indicatori urbanistici maximali propuși pe terenul beneficiarului:

Pentru parcelele nr. 1-4:

- Regim maxim de înălțime $-(S)+P+1E+M/Er$
- POT max = 35%
- CUT max = 0,9
- H max cornișă = 8,00 m
- H max coamă = 12 m
- Retrageri conform planșei 06 „Reglementări urbanistice”

Pentru parcela nr. 5

- Datorită configurației terenului cât și poziționarea acestuia, se recomandă o funcțiune care să excludă locuirea.

Spații verzi și plantații - Se vor respecta minim prevederile HG 525/1996 actualizată pentru funcțiunea propusă, dar nu mai puțin decât 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 OMS 119/2014 în ceea ce privește amplasarea parcarilor față de ferestrele imobilelor cu funcțiunea de locuire;

Accesibilitatea: Accesul la parcele este asigurat din strada Canal Bega. Rezervarea terenurilor necesare realizării lucrurilor de infrastructură: modernizarea drumurilor, trasee noi propuse și realizarea legăturilor acestora în teritoriu, astfel:

- Se va asigura rezervarea suprafeței de teren necesară pentru lărgirea profilului transversal al străzii Sebeș la 12m: 6m carosabil, 1,5m spațiu verde de aliniament, 1,5m trotuar;

- Se va asigura rezervarea suprafeței de teren necesară pentru viitor Inel IV de circulație și a viitorului pod peste Canalul Bega propus prin PUG;

Rezolvarea circulației se va realiza în 2 etape:

Etapa I – se propune un drum de acces la viitoarele locuri de locuințe, care va fi pe terenul beneficiarului;

Etapa II – în urma sistematizării zonei se propune un pod peste Bega, în realizarea podului peste Bega drumul din Etapa I-a va fi desființat și accesul la terenuri se va face pe bretelele de racord la noua magistrală.

Înainte de demararea etapei de avizare a proiectului în cauză, se va reveni în cadrul ședinței de CTATU în vederea obținerii unui punct de vedere referitor la soluția propusă.

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

- Parcărilor necesare funcțiilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului, 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;

- Construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare funcționii propuse;

- Autorizațiile de construire se vor putea emite după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la drumuri, accese, rețele, necesare pentru buna deservire a funcțiilor propuse.

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: aviz Arhitectul-șef (aviz CTATU), aviz Unic (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu energie termică, 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 Poliția Rutieră (conf. OG 43/1997, rep. și OUG 195/2002), aviz Apele Române, aviz TRANSELECTRICA, aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, aviz Consiliul Județean Timiș, aviz Ministerul Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației, adeverințe cu referire la eventuale litigii sau revendicări eliberate de Direcția Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse (PMT), Compartimentul Administrare Fond Funciar (PMT) și Serviciul Juridic (PMT), acord/ acorduri notariale (după caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri la sarcini conform CF-uri, studiu geotehnic, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară cu evidențierea servitutiilor înscrise în CF. 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. Alte avize și acorduri conform legislației în vigoare, dacă 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. 183/08.05.2017 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 140/ 19.04.2011 - privind aprobarea "Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului", cu modificările și completările ulterioare.

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. 4358 din 21.12.2020**, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de **500 lei**, conform chitanței nr. **1009334** în **08.02.2022**

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

Arhitect-Șef

Gabriel ALMĂJAN



Consilier

Monica MITROFAN