



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA

DIRECTIA URBANSIM
BIROU 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 **HEBRIȘTEAN ANDRADA-MĂDĂLINA-ANAMARIA, HEBRIȘTEAN CRISTIAN-MIHAI și SENN DIDIER NICOLAS**, cu domiciliu în TIMISOARA, PIAȚA AUREL VLAICU nr. 3, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2022-001003/25.02.2022;

Ca urmare a proiectului nr. **PU-21** realizat de **S.C. DM DEZVOLTARE.RO S.R.L.**, cu sediul în TIMISOARA, str. C. BREDICEANU nr. 8;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de **19.04.2022** 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. 21 din 05.05.2022

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „**Locuinte colective si functiuni complementare**”

Generat de imobilele situate în județul Timiș, municipiului Timișoara, PIAȚA AUREL VLAICU nr. 3, identificate prin CF 451179 (CF vechi 411107, top 6814) cad 451179, în suprafață de **S=2.412mp**,

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: Parcela care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal se află în situl urban Fabric I, (poz. 61 - cad TM-II-s-B-06096 - Lista Monumentelor Istorice 2004) în apropierea Pieței Traian, având două fronturi stradale, latura scurtă – fațada principală, către sud, în Piața Aurel Vlaicu, iar latura lungă spre est pe str. Constantin Titel Petrescu, având ca limite: la Est: strada Constantin Titel Petrescu, la Sud: Piața Aurel Vlaicu, la Nord: terenuri proprietate privată identificate prin CF nr. 442263, top. 6820, top. 6818/1, top. 6818/2/1, la Vest: teren proprietate privată identificat prin CF nr. 401659, CF nr. 408407.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul din cvartalul delimitat la nord de str. Ion Mihalache (str. Biczaz), la vest de str. Ștefan cel Mare, la sud și est de str. Baba Dochia.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- Conform P.U.Z. “Zona Fabric” aprobat cu H.C.L. 95/1998, preluat prin P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin H.C.L. 618/2019: fond construit vechi: zona de locuinte (pentru maxim 2 familii) și funcțiuni complementare. Conform Listei Monumentelor istorice din 2004, terenul se află în sit urban „Fabric” I, cod LMI 2004: TM-II-s-B-06096, Lista monumentelor Istorice 2004.

- Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: Zonă mixtă: servicii și locuințe colective. Se propune generarea unei zone de locuire și funcțiuni complementare, pastrarea corpului C1, reabilitarea și apartamentarea acestuia, funcțiunea de locuire poate fi prezentă la parterul și etajele imobilelor, serviciile se vor amplasa exclusiv la parter.

- 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):

Funcțiune dominantă: Zonă mixtă: servicii și locuințe colective (2412 mp). Se propune generarea unei zone de locuire și funcțiuni complementare, păstrarea corpului C1, reabilitarea și apartamentarea acestuia, funcțiunea de locuire poate fi prezentă la parterul și etajele imobilelor, iar serviciile se vor amplasa exclusiv la parter.

• P.O.T. max = 60%

• C.U.T. max = 2,2

• Regim de înălțime max. (S)+P+2E+M/Er

• Hmax. cornișă pentru (S)+P+2E+Er = 15 m

• Hmax. totală = 17,5 m

• Spații verzi amenajate: min. 20% (482 mp)

- 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 OMS 119/2014 în ceea ce privește amplasarea parcarilor față de ferestrele imobilelor cu funcțiunea de locuire și amplasarea clădirilor ce vor avea funcțiune rezidențială.

Se vor respecta următoarele recomandări și condiții în elaborarea documentației de urbanism (aceste condiții împreună cu indicatorii urbanistici obligatorii menționați mai sus, se vor regăsi atât în planșele desenate cât și în partea scrisă - memoriu, RLU propus):

- La modificarea corpului cu front la strada Constantin Titel Petrescu este necesar un studiu de fațadă, cu corelarea registrelor orizontale la corpul principal istoric și preluarea înălțimii cornișei corpului de pe colț (decalajul foarte mic creat e lipsit de sens).
- Se recomandă a se defini reguli de materializare plastică și arhitecturală ale imobilului nou propus (materialitate, calitatea finisajelor, cromatică, detalii arhitecturale), pentru a asigura acestuia integrarea corectă în contextul cu valoare de patrimoniu.
- Se notează obligativitatea de a obține **avizul 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, din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara la faza D.T.A.C.

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:

- Se va asigura accesul corespunzător, atât pietonal cât și auto la drumurile publice;
- Parcățile 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: aviz Arhitectul-Sef (aviz CTATU), aviz Unic (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu energie termică, gaze naturale, telefonizare, transport urban), aviz Sanitar, aviz Agenția pentru Protecția Mediului Timis, aviz Protecția Civilă, aviz Pompieri, Aviz Poliția Rutieră (conf. OG 43/1997, rep. și OUG 195/2002), aviz Consiliul Județean Timis, aviz Direcția Județeană pentru Cultura Timis, Aviz de principiu mediu urban și gestiune deseuri (PMT), aviz Comisia de Circulație (PMT), 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

sarcini conform CF-uri, Studiu insorire conf. OMS 119/2014, studiu geotehnic, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara cu evidentierea nr. top. drum/ drumuri de acces la parcela si CF drum/ drumuri. Drumurile de acces la parcela vor respecta legislatia în vigoare. Vor fi asigurate locuri de parcare în incinta. 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. 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. **691** din **09.03.2022** emis de **Primăria Municipiului Timișoara**.

Achitat taxa de **500** lei, conform Chitanței nr. **512426070/14.03.2022**.

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

Arhitect-șef,
Gabriel ALMĂJAN

