



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECTIA GENERALA 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 **DEMIDOV SERGIU pentru S.C. PALD ENGINEERIG S.R.L.**, cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, cod poștal 300779, str. Constantin Brâncoveanu nr. 27, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2022-001744/30.03.2020, completată cu nr. CDU2022-000076/23.05.2022;

Ca urmare a proiectului nr. **164/2017** realizat de **VLADAX CONSULTING S.R.L.**, cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, cod poștal 300732, str. Prof. Mircea Neamtu nr. 24, CUI 11560224;

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. 23 din 26.05.2022

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru „**ANSAMBLU MIXT DE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE P+1E ȘI LOCUINȚE COLECTIVE P+2E+M ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, REALIZARE ACCESE NOI ȘI AMENAJARE PARCELE**”, str. Paul Constantinescu CF nr. 435084, CF nr. 435093, CF nr. 435090, CF nr. 435085, CF nr. 435152, CF nr. 435316, Timisoara.

Generat de imobilul situat în județul Timiș, municipiul Timișoara, str. PAUL CONSTANTINESCU, identificat prin: CF nr. 435084, nr. cad 435084 (nr. CF vechi 4447 Freidorf, nr. cad. vechi A617/2/1/1), CF nr. 435093, nr. cad 435093 (nr. CF vechi 4447 Freidorf, nr. cadastral vechi A617/2/1/2), CF nr. 435090 nr. cad 435090 (nr. CF vechi 4447 Freidorf nr. cad. vechi A617/2/1/3), CF nr. 435085 nr. cad. 435085 (nr. CF vechi 4447 Freidorf nr. cad. vechi A617/2/1/4), CF nr. 435152 nr. cad. 435152 (nr. CF vechi 4447 Freidorf, nr. top A617/2/1/5), CF nr. 435316 nr. cad. 435316 (nr. CF vechi 4447 Freidorf, nr. cad. A617/2/1/6), în suprafață totală de **4.014 m²**.

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: terenul intravilan situat în partea de sud - vest a Municipiului Timișoara, str. Paul Constantinescu, identificat prin: CF nr.



435084, CF nr. 435093, CF nr. 435090, CF nr. 435085, CF nr. 435152, CF nr. 435316, Timisoara, cu acces din str. Paul Constantinescu, fiind delimitat la nord - est de str. Paul Constantinescu, la sud - est de drum privat conform CF nr. 423432 (drum - carosabil de perspectivă), la sud - vest și nord - vest de terenuri proprietate privată de locuințe individuale, conform planșei nr. A-04 - „Reglementări urbanistice propuse”.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de proprietar si cvartalul delimitat la est de str. Lacului, la nord de str. Nicolae Andreescu, la sud - strada Talângii și drumul de macadam, la vest de calea ferată.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- **Categoria funcțională existentă** pe terenul beneficiarului: Conform PUD aprobat prin HCL 89/2004 - „Lotizare teren în vederea construirii de locuințe Str. Vasia Vasilescu (Paul Constantinescu)” - zonă de locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare. Regim maxim de înălțime P+2E+M. POT maxim 40%. Utilizări permise: locuințe cu garaje aferente, posibil la parterul clădirilor: funcțiuni comerciale, de servicii sau alte funcțiuni care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (cabinete medicale, farmacie etc);

- **Categoria funcțională propusă** pe terenul beneficiarului: ansamblu mixt de locuințe înșiruite cu regim de înălțime P+1E și locuințe colective cu regim mic de înălțime P+1E+M/Er și funcțiuni complementare 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. 428/2013;

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

- **POT maxim = 40% (conform prevederilor PUD aprobat prin HCL 89/2004)**

Se vor reduce indicii de construibilitate propusi pe parcela beneficiarului conform prevederilor HG nr. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism: „Art. 32 (2) Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă”, și anume:

- **pentru locuințe înșiruite:** regim de înălțime maxim P+1E; CUT maxim = 1,1; Hcornișă = 6 m; Hmax = 9,5 m;
- **pentru locuințe colective și funcțiuni complementare:** regimul de înălțime maxim P+1E+M/Er, CUT maxim = 1,1; Hcornișă = 9 m; Hmax = 12,5 m.

- **Spații verzi minim 30%** din suprafața totală a parcelei, conform HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde";

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):

- se va menționa pe planșa „Situția existentă”, bilanțul teritorial existent pe terenul care face obiectul documentației PUZ;



-se va detalia și actualiza planșa „Reglementări urbanistice”, specificând retragerea etajului retras față de nivelurile inferioare pentru locuințele colective și funcțiuni complementare, propuse (etajul retras nu va depăși 60% din suprafața acestora), astfel încât să se asigure un iluminat și o ventilare corespunzătoare pe parcelele învecinate, a numărului de unități locative/ spații cu altă destinație propuse prin PUZ (cu definirea capacității locuințelor pentru stabilirea corectă a spațiilor de parcare), respectiv a numărului maxim de locuri de parcare conf. art. 33 din HG 525/1996, în concordanță cu funcțiunea propusă, a platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri municipale (acestea vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere), în conformitate cu prevederile art. 4 din O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și de sanătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare, poziționarea postului de trafic, a bilanțului teritorial existent/ propus pe terenul care face obiectul documentației PUZ;

- se va prezenta explicit calculul necesar de spații verzi (atât în partea scrisă cât și în partea desenată a documentației), obligatoriu a fi create în concordanță cu destinația și capacitățile construcțiilor propuse în cadrul documentației PUZ;

- se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la amplasarea de vitraje în raport cu limitele de proprietate, respectiv se vor respecta prevederile art. 3 din O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și de sanătate 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”;

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

- Se va asigura accesul corespunzător, atât pietonal cât și auto la drumurile publice; Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la asigurarea acceselor la parcelele nou create conform art. 25 din H.G. nr. 525/1996, respectiv conform planșei nr. U-07 - „Circulația terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat, respectiv după reglementarea situației juridice a drumului – carosabil de perspectivă, așa cum a fost propus și prin Planul Urbanistic de Detaliu „Lotizare teren în vederea construirii de locuințe strada Vasia Vasilescu (Paul Constantinescu)” aprobat prin H.C.L. nr. 89/30.03.2004 care modifică strada nou propusă din PUZ „Zona Vasia Vasilescu – Lacului”, aprobat prin HCL nr. 184/29.07.2003 (conform art. 2 din H.C.L. nr. 89/2004)”.

- 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.: Avize necesare pentru PUZ: aviz Arhitectul-Sef, aviz Unic, 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), adeverinte cu referire la eventualele litigii sau revendicari eliberate de Directia Cladiri, Terenuri si Dotari Diverse (PMT), Compartimentul Administrare Fond Funciar (PMT) si Serviciul Juridic (PMT), Studiu insorire conf. OMS 119/2014, acord/acorduri notariale (dupa caz) cu referire la inscrieri privitoare la proprietate, respectiv inscrieri la sarcini conform CF - uri, studiu geotehnic, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara. Drumurile de acces la parcela vor respecta legislatia în vigoare. Vor fi asigurate locuri de parcare în incinta, preponderent in subsol. 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.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 3571 din 05.11.2019, prelungit pana la 02.06.2022 și pe toată perioada stării de alerta instituita pe teritoriul Romaniei, valabilitatea mentinandu-se și pentru o perioada de 90 zile de la încetarea stării de alerta, și anume până la data de 07.06.2022, conform prevederilor articolului 4 din Legea nr. 55/15.05.2020, respectiv pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1391 din 16.05.2022 emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 200 lei, conform chitanței nr. 130203 din 30.03.2022.

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

MUNICIPIUL
DIRECTIA GENERALA
URBANISM
ȘI PLANIFICARE
TERITORIALĂ
TIMIȘOARA

Arhitect-șef,
Gabriel ALMĂJAN

Consilier,
Liliana Ioyan