



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 **Adrian Șerengău pentru Bereș Renate Crina, Vigh Francisc Ștefan și Nistor Constantin** cu domiciliul în județul Timiș, municipiul Timișoara, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2022-004298/04.08.2022 completată cu UR2022-004931/13.09.2022;

Ca urmare a proiectului nr. **62/2021** realizat de **Urban Control TM SRL**, cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de **20.09.2022** 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. **36** din **06.10.2022**

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă rezidențială: Locuire și funcțiuni complementare”;
Generat de imobilele situate în județul Timiș, intravilan Timișoara, Zona Mehala, identificate prin C.F. 446596 (Cad 446596), C.F. 445690 (Cad 445690) și C.F. 413331 (Cad 413331), **având suprafață totală de 10.896 m²** (conform CF nr. 446596, CF nr. 445690, CF nr. 413331 și conform Plan Topografic avizat OCPI).

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: terenul intravilan situat în zona de nord a Municipiului Timișoara, identificat prin: CF nr. 446596, CF nr. 445690, CF nr. 413331, fiind delimitat **la nord** de teren situat în proprietate privată; **la sud** de PUZ aprobat prin HCL 145/19.04.2022; **la est** de DE 575 (profil 4m); **la vest** de teren situat în proprietate privată.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de beneficiar și Cvartal 6 conform HCL 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- **Categoria funcțională existentă** pe terenul beneficiarului: Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 - Zona propusa de locuinte cu funcțiuni complementare, posibil partial zona propusa de spatii verzi amenajate, plantatii de protectie, cu interdicție de construire pana la elaborare PUZ, posibil afectata de sistematizarea zonei (drumuri propuse in PUG), largire drumuri de exploatare existente. Terenuri situate in intravilanul propus. Imobilul, înscris în extrasele CF anexate se afla in zona protejata/de protectie a situilor arheologice. Pentru zona de locuinte si funcțiuni complementare existenta: regim de înălțime max. P+2E, POT max. = 40%, spații verzi minim conform HCL nr.62/2012. Pentru zona de spatii verzi amenajate, plantatii de protectie existente se va respecta art. 18 din L. 24/2007act. si O.G. nr. 114/2007.

- **Categoria funcțională propusă** pe terenul inițiatorului: Locuințe cu funcțiuni complementare;

- **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):



- **Zonă locuire individuală cu funcțiuni complementare la parter (maxim 2 unități locative/parcelă):**
 - **POT_{max} = 35%**
 - **CUT_{max} = 0,9**
 - **Regim maxim de înălțime: S+P+1E+M/Er**
 - **H_{max} comișă: 8 m**
 - **H_{max}: 12 m**
- **Zonă locuire colectivă cu funcțiuni complementare la parter (maxim 2 unități locative/parcelă):**
 - **POT_{max} = 35%**
 - **CUT_{max} = 1,2**
 - **Regim maxim de înălțime: S+P+2E+M/Er**
 - **H_{max} comișă: 12 m**
 - **H_{max}: 15 m**
- **Spații verzi și plantate:** minim 5% din suprafața totală și minim 30 % spații verzi pe fiecare parcelă de locuire rezultată. Se va planta minimum un arbore la fiecare 200 mp de spațiu verde, liber în jurul construcției.

Se vor respecta următoarele 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):

- Se va actualiza studiul de cvartal în conformitate cu situația actuală, împreună cu documentațiile de urbanism nou aprobate;
- Se va realiza o suprapunere a traseului străzii propuse cu profil PTT35 conform „Propuneri preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara” aprobată prin HCL 428/2013. Se recomandă analizarea situației și prin raportare la HCL 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord și prezentarea unei soluții urbanistice care se va corela cu aceasta;
- Se va introduce asupra zonei reglementate, o interdicție de construire până la realizarea accesibilității de la amplasamentul reglementat, până la infrastructura stradală existentă în zonă, care respectă cerințele prevăzute în ordinul 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane și toată legislația în vigoare;
- Înainte de demararea Etapei 2 de informare și consultare, se va reveni în cadrul CTATU în vederea obținerii unui punct de vedere favorabil.

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

- Se va asigura accesul corespunzător, atât pietonal cât și auto la drumurile publice;
- Se vor lua în considerare pentru elaborearea 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;
- Parcările necesare funcțiilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului (dacă este cazul);
- 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: avizul Arhitectului-șef (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 Timiș, aviz Protecția Civilă, aviz Pompieri, aviz de Principiu Mediu Urban și Gestiune Deșeurii (PMT), aviz



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA GENERALĂ 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

Comisia de Circulație (PMT), aviz Poliția Rutieră Timiș, aviz Consiliul Județean Timiș, aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, aviz Ministerul Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației (MLPDA), studiu de însorire conf. OMS 119/2014, aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale (pentru parcela identificată prin CF 413331 - teren extravilan conf. plan întocmit de o persoană fizică în lucrări de cadastru ing. Baia Corina Alina și vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară), Aviz Apele Romane (dacă e cazul), reglementare adresă și număr poștal în CF sau adeverință de la BDU(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 (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, acorduri/acorduri notariale (după caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF, alte avize și acorduri conform legislației în vigoare, dacă 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. 645 din 22.03.2021**, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500 lei, conform chitanței nr. 973878 din 13.01.2022.

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

Arhitect-Șef

Gabriel Almăjan



Consilier

Răzvan Popescu