



Aprobat,
Primar,
DOMINIC FRITZ

Ca urmare a cererii adresate de **GALICI MARIOARA**, cu domiciliul/ sediul în județul Timiș, str. Electronicii nr. 12, Timișoara, Cod poștal 300694, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2021-008099/31.08.2021;

Ca urmare a proiectului nr. 244//2020 realizat de SC Atelier RGS SRL, cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, Bulevardul Regele Carol I nr. 10, cod poștal 300176;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma **ședinței din data de 14.10.2021 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. 299/27.06.2006 modificat prin H.C.L. nr. 95/26.02.2013 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. 28 din 09.11.2021

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru „Locuințe colective și funcțiuni complementare în regim S(D)+P+4E”

Generat de imobilul situat în județul Timiș, municipiului Timișoara, strada Legumiculturii nr. 1A, CF 443120 Timișoara, proprietar GALICI MARIOARA.

Cu respectarea următoarelor condiții:

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z., în suprafață totală de 2.381 mp, terenul deținut de beneficiarul PUZ – Galici Marioara, conf. extras CF nr. 443120, nr. cad. 443120.

Terenul este situat în partea de sud-est a orașului, fiind delimitat astfel: la nord și est – locuințe colective S+P+4E, la sud teren reglementat prin PUZ aprobat cu HCL 254/2016 „Zonă sportivă și agrement Calea Buziașului”, la vest strada Legumiculturii.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: teritoriul cuprins în cvartalul delimitat astfel: la est strada Recoltei – până la giratoriul de la nord, la vest strada Legumiculturii, la sud str. N.D. Cocea.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului:

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 50/1999 „Calea Urseni - Calea Buziașului” - Rezervă teren pentru amenajare spații verzi.



Conform Sentință Civilă nr. 432/15.03.2019 - definitivă și Sentință Civilă nr.168/2020 -Hotărâre Completare Dispozitiv Civilă: " Lămurește dispozitivul sentintei civile nr. 432/15.03.2019 in sensul ca pârâtul a fost obligat să elibereze reclamantei actul administrativ care să ateste eliminarea din evidentele sale și din cele de carte funciară a mențiunii referitoare la destinația/funțiunea de spațiu verde a terenului intravilan în suprafață de 2381mp. situat în Timișoara strada Legumiculturii, înscris în CF 443120, nr. top. 443120, retrocedat în baza sentinței civile nr. 2566/2014 pronunțată de Tribunalul Timiș, definitivă".

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: dezvoltarea unei zone de locuire colectivă și funcțiuni complementare rezolvarea circulației carosabile și pietonale, asigurarea acceselor, asigurarea locurilor de parcare exclusiv pe terenurile deținute de proprietari conform legislației în vigoare pentru funcțiunea propusă, echiparea cu utilități, rezervarea suprafețelor de teren necesare dezvoltării drumurilor.

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, autorizația de construire se va emite cu respectarea lucrărilor prevăzute în Planul de Acțiune;

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

Funcțiuni dominante: locuire colectivă și funcțiuni complementare

Indicatorii urbanistici maximali pe terenul beneficiarului:

- POT_{max} = 35%

- CUT_{max} = 1,75

- Constructia se va dezvolta spre str. Legumiculturii colț cu latura de sud, pe o amprentă restrânsă (cu posibilitatea creșterii regimului de înălțime până la P+6), eliminându-se corpurile P+3 și P+2, astfel încât să nu se creeze un culoar îngust paralel cu blocurile de locuințe adiacente S+P+4E+M. Prin urmare, zona edificabilă se va concentra pe colț, cu dominantă verticală și amprentă mai redusă. Se va modifica limita maximă de implantare a construcțiilor prevăzută în planșa nr. A.02.1 „Reglementări urbanistice” în corelare cu planșa nr. A.03.2 „Posibilitate de mobilare”.

Retrageri: Aliniament – spre strada Legumiculturii:

- față de frontul stradal – pentru etajele inferioare = 3,00 m

- față de frontul stradal – pentru etajele superioare = 5,00 m

- față de limita dreapta (sudică) = minim H/2 clădire propusă dar nu mai puțin de 6,00 m;

- față de limita stânga (nordică) = minim 10,00 m

Limita de proprietate – construcții subsol – cu condiția îndeplinirii măsurilor de îndeplinire a criteriilor de siguranță privind construcțiile învecinate - se va prezenta verificarea siguranței construcțiilor și utilităților aflate în zonă de influență în conformitate cu prevederile Normativului NP 120/2006 privind cerințele de proiectare și execuție a excavațiilor adânci;

Se va menționa numărul maxim de apartamente propuse/ necesarul locurilor de parcare pentru investiția propusă prin PUZ (atat pe planșa „Reglementări urbanistice”, cât și în RLU aferent PUZ);

Se va obține un punct de vedere pe noua soluție urbanistică, înainte de demararea Etapei 2 de informare și consultare a publicului conform HCL 218/2020 pentru proiectul în cauză.



Spații verzi amenajate = min 20% - se vor corela și respecta cumulativ HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea „Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010 – 2020 și Anexa 1 – Cadastrul Verde” și HG 525/1996.

Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza astfel:

- Accesul la terenul reglementat se face din strada Legumiculturii.

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 funcțiilor 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;
- Construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare funcțiunii propuse.
- Autorizațiile de construire se vor putea emite conform cu operațiunile prevăzute în Planul de Acțiune cu privire la drumuri, accese, rețele, necesare pentru buna deservire a funcțiilor propuse.

Planul de Acțiune va cuprinde detalii cu privire la lucrările propuse și termene realiste de îndeplinire a lucrărilor prevăzute, categorii de costuri ce cad în sarcina investitorului și a autorității locale.

Nerespectarea sarcinilor prevăzute în Planul de Acțiune poate duce la respingerea aprobărilor/ autorizărilor ulterioare, solicitate în baza PUZ-ului aprobat prin hotărâre de consiliu.

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 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 Politia Rutiera (conf. OG 43/1997, rep. si OUG 195/2002), aviz Comisia de Circulatie (PMT), aviz de principiu mediu urban si gestiune deseuri, 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, aviz Consiliul Judetean Timis, aviz Directia Judeteana pentru Cultura Timis, aviz Transelectrica, aviz Transgaz, copie sentinta civila definitiva, 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, acord/ acorduri notariale (dupa caz) cu referire la inscrieri privitoare la proprietate, respectiv inscrieri la sarcini conform CF-uri (daca este cazul). 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 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. 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. 3978/11.11.2020, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 200 lei, conform chitanței nr. 758076/09.12.2020

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

Arhitect-șef
GABRIEL ALMĂJAN
MUNICIPIUL
DIRECȚIA GENERALĂ
URBANISM
ȘI PLANIFICARE
TERITORIALĂ
TIMIȘOARA

Consilier,
Sorina Popa