



Ca urmare a cererii adresate de **MUSTA VIRGIL si sotia MUSTA ALINA**, cu domiciliul în județul TIMIȘ, municipiul TIMIȘOARA, str. Emil Racovita, nr.8, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2022-002104/15.04.2022;

Ca urmare a proiectului nr.225/2019 realizat de **S.C. ACTINGREEN S.R.L.**, cu sediul în județul TIMIS, Municipiul Timisoara, str. Cosminului, nr.7;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de **08.11.2022** 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. 39 din 08.11.2022

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) - “Ansamblu locuinte colective si functiuni complementare P+2E+M”, amplasat în Municipiul Timisoara, intravilan, C.F. nr. 411525, C.F. nr. 411515, C.F. nr. 411529 având suprafață totală de **S=3 549 mp**; Generat de imobilele situate în județul Timiș, intravilan Timișoara:

- C.F. nr. 411525, nr. Topo. 411525, S_{mas}= 1066 mp, str Traian Simu nr. 19/a,
- C.F. nr. 411515, nr. Topo. 411515, S= 1488 mp, str Traian Simu, nr. 19,
- C.F. nr. 411529, nr. Topo. 411529, S= 995 mp, str Grigore Antipa nr. 26

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: terenul intravilan situat în partea de sud-est a Municipiului Timișoara, identificat prin: C.F. nr. 411525, nr. cadastral: 411525, cu acces din str. Traian Simu nr. 19/a; C.F. nr. 411515, nr. Topo. 411515, cu acces din str Traian Simu, nr. 19; C.F. nr. 411529, nr. Topo. 411529, cu acces din str Grigore Antipa, nr. 26.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: delimitat la sud de parcela cadastrala cu CF nr. 432047 parcela cu nr. top.136, delimitat la nord de parcela cadastrala cu CF nr. 437215 si parcela cu nr. top. 138; delimitat la vest: str. Traian Simu si delimitat la est de str. Grigore Antipa, conform planșei nr. U04 - „Reglementări urbanistice propuse”, anexă la prezentul aviz.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului: conform PUZ aprobat prin HCL 50/1999 Calea Urseni – Buziasului, UTR 1 – Lm p zona rezidentiala, subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural (locuinte unifamiliale cu garajele aferente zonei rezidentiale). Teren afectat de sistematizarea zonei extinderea str. Nicolae Cocea si canal existent. Regim de inaltime P+2E (trei niveluri supraterane), POT maxim 40 %, Spatii verzi minimale conf. HCL 62/2012.



- Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: Zonă rezidențială , locuințe colective cu funcțiuni complementare locuirii (tip condominiu cu parcaje)

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

Zonă rezidențială , locuințe colective cu funcțiuni complementare locuirii , dotari și parcaje.

- **POT max = 38,26%**
- **CUT max = 1,6**
- **Regim de înălțime maxim: P+2E+M**
- **H_{max}cornișă = 10.00m; H_{max}cornișă mansarda: 12.50m;**
- **Parcare: la sol 36 locuri**
- **Spații verzi minim 20, 85 %**
- **Drumuri: 23.47%**

Se vor respecta următoarele condiții în elaborarea documentației de urbanism, aceste condiții se vor regăsi atât în planșele desenate cât și în RLU propus;

- Se va îngloba în traseul străzii ce urmează a fi cedată racordul la o viitoare traversare a canalului din partea de sud a amplasamentului;
- Se vor respecta prevederile art. 3 din O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și de sănătate 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 1+1/2 ore la solistițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate, respectiv prevederile art.17 Orientarea față de punctele cardinale, Anexa 3, pct.3.10 din H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului de Urbanism;
- Se va realiza racordul la nivel de intersecție: strada nou propusă cu str. D.N.Cocea;
- Se va preciza numărul maxim de unități locative propuse și densitatea construcțiilor; se va clarifica în documentație, conf art.35 din HG 525/1996, modul în care vor fi îndeplinite obiectivele propuse – împotriva intruziunilor, separarea funcțională, protecția vizuală - necesară integrării clădirilor în caracterul străzii.
- de completat planșa U01 "Încadrare în localitate"/"Studiu zonă" cu situație existent/propusă a rețelei stradale din zonă (str D.N. Cocea);
- se va repositiona parcajul propus în cadrul terenului detinut de beneficiar, astfel încât în cazul unei reparcelări ulterioare a cvartalului studiat spre interiorul acestuia, prin densificarea cvartalului din nord, este recomandat a se propune un profil de stradă (la capătul implantului blocurilor) ce se poate prelungi pe limitele în spate ale parcelelor din nord;
- pl. U 04 "Reglementări" distanța minimă față de vecinii din nord se recomandă să fie de min 6m (în conf cu RLU existent);
- spațiul verde comunitar se recomandă poziționat/marcat lângă Hcn pe de o parte și cealaltă a lui legat printr-o pasarelă de lemn care intră în sarcina dezvoltatorului;



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 pe terenul beneficiarului și parțial de-a lungul drumului ce urmează a fi cedat în domeniul public;
- 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 funcțiunile propuse;

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.: 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 Deseuri (PMT), aviz Comisia de Circulație (PMT), aviz Poliția Rutieră Timiș, 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), aviz ANIF, studiu geotehnic, studiu de însorire conf. OMS nr.119/2014, reglementare suprafața teren în CF 411525 (Stere din acte=1232mp, Stere conf .extras de plan cadastral:1066 mp), 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 (dupa 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. 2117 din 20.07.2022, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500 lei, conform chitanței nr. 1149921 din 12.10.2022

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

Arhitect-șef,
Gabriel ALMĂJAN



Consilier,
Monica MITROFAN



COD FO 47-09, VER. 1.0 PAGINA 3/3