



Aprobat,
Primar,
Dominic FRITZ

Ca urmare a cererii adresate **S.C COREBOS S.R.L.**, cu sediul în județul Timiș, loc. Timișoara, cod poștal 300500, str. Hebe nr. 57, CUI RO 27814663, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2022-005981/11.11.2022;

Ca urmare a proiectului nr. **18.05/202/2022** realizat de **SC PILOT TEAM SRL**, cu sediul în județul TIMIS, loc Timișoara cod poștal 300092, str. 3 August 1919 nr. 19, CUI 17309940, J35/707/2005;

Având în vedere observațiile și recomandările **în urma ședinței din data de 21.12.2022** 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. 48 din 12.01.2023

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal "**Zona servicii, comerț și birouri**";

Generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, Calea Martirilor nr. 34., identificat prin CF nr. 417028 nr. cad. 417028 (CF vechi nr. 6801 nr. top. 28547, 28552/1/2), **având suprafață totală de 632 m².**

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: terenul intravilan situat în partea de sud a Municipiului Timișoara, zona Calea Martirilor identificat prin CF nr. 417028 nr. cad. 417028 (CF vechi nr. 6801 nr. top. 28547, 28552/1/2), cu acces din Calea Martirilor, fiind delimitat la nord de teren proprietate privată nr. cad. 412253 (Calea Martirilor nr. 30-32) – spălătorie auto și magazin, la est de locuințe colective în regim P+4E+M, la sud teren proprietate privată nr. top. 28546 (Calea Martirilor nr. 36) – casă P+M, la vest de Calea Martirilor, conform planșei nr. U04 - „Reglementări urbanistice propuse”, anexă la prezentul aviz.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de beneficiar și terenul delimitat astfel: la nord de b-dul Liviu Rebreanu, la vest de Intarea Sepiei, la sud de str. Dr. Ioan Mureșan și la est de Calea Martirilor.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- **Categoria funcțională existentă** pe terenul beneficiarului: Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 49/1999 preluat de PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 - Zonă de locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare. Regim de



înălțime maxim P+2E. POT maxim 50%. Spații verzi minim conform HCL nr. 289/2022;

- **Categoria funcțională propusă** pe terenul beneficiarului: funcțiune de servicii, comerț, birouri;

- **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 max = 50%;

- CUT max = 2.8;

- regim de înălțime maxim S+P+4E+Er;

- Hmax cornișă = 16 m; Hmax = 19 m;

- Spații verzi minim 20.00% - conform HCL 289/2022 (se va asigura o zonă de spații verzi compacte);

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 studia o propunere de mobilare care va cuprinde și parcelele din stânga și din dreapta parcelei beneficiarului (pe parcelele situate la nr. 30 și 36), volumele propuse vor fi adaptate contextului existent;
- Se va detalia și actualiza planșa de reglementări urbanistice în ceea ce privește limita de implantare a construcțiilor propusă, și anume: front continuu, retragerea construcțiilor față de limita posterioară în corelare cu propunerea de mobilare pe parcelele vecine stânga – dreapta, respectiv retragerea etajului retras față de nivelurile inferioare (etajul retras nu va depăși 60% din suprafața acestora), astfel încât să se asigure un iluminat și o ventilație corespunzătoare pe parcelele învecinate;
- Se va preciza numărul maxim de locuri de parcare conf. art. 33 din HG 525/1996, în concordanță cu funcțiunea propusă și se va ilustra posibilitatea de acomodare a acestor locuri de parcare cu preponderență la subsol;

Se va obține un punct de vedere din partea C.T.A.T.U. după introducerea observațiilor, înainte de demararea Etapei 2 de informare și consultare a publicului conform HCL 218/2020 pentru proiectul în cauză.

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 funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului (cu preponderență la subsol);
- 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 (SC Telekom Romania Communications SA, Societatea de Transport Public Timisoara SA, SC Aquatim SA, SC Delgaz Grid SA, SC Colterm SA, SC Enel Distributie Banat SA), aviz Sanitar, aviz Agentia pentru Protectia Mediului Timis, Aviz Protectia Civila, aviz Pompieri, aviz STS (pentru constructii propuse cu inaltimea de peste 17 m), 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 geotehnic, studiu de insorire conform OMS nr.119/2014, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, acorduri/acorduri notariale (dupa caz) cu referire la inscrieri privitoare la proprietate, respectiv inscrieri privitoare la sarcini conform CF (dacă este cazul). Drumurile de acces la parcela vor respecta legislatia în vigoare. Vor fi asigurate locuri de parcare în incintă. 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. 3360 din 15.11.2021, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500 lei, conform ref 1909D1C73AA1 din 12.09.2022 Trezoreria Statului.

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

Arhitect-șef,
Gabriel ALMĂJAN

Consilier,
Monica MITROFAN