



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA

DIRECTIA URBANSIM
BIROU AVIZARE PUD/PUZ

Timișoara, Bd. C.D. Loga nr. 1, Tel./Fax +40 256 408300
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro,
www.primariatm.ro

Aprobat,
Primar,
Dominic Fritz

Ca urmare a cererii adresate de **EPISCOPIA ROMANO-CATOLICĂ TIMIȘOARA**, cu domiciliul/sediul în Timișoara, jud. Timiș, str. Episcop Augustin Pacha nr. 4, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2023-000027/09.01.2023;

Ca urmare a proiectului nr. **04-P/2022** realizat de SC MINOA DESIGN SRL, cu sediul în Dumbrăvița, jud. Timiș, str. Dreziei nr. 7;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de **02.02.2023** 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. 03 din 27.02.2023

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „**Construire ansamblu bisericesc: biserica, casa parohială și funcțiuni complementare (spații sociale, cazare, agrement)**”;

Generat de imobilele situate în județul **Timiș**, municipiului **Timișoara**, intravilan, în partea de nord a Municipiului, la limita cu comuna Dumbrăvița, identificate prin CF nr. 451802 nr. top. nr. cad. 451802 (Nr. CF vechi: 437931) și CF nr. 439100, nr. cad. nr. top. 439100 (Nr. CF vechi: 30, Nr. topografic 2135/1), în suprafață totală de **13.963 mp**, proprietar Episcopia Romano-Catolică Timișoara și Ordinul Surorilor de Notre Dame;

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: Parcelele care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt amplasate în intravilan, în partea de nord a Municipiului, la limita cu comuna Dumbrăvița, identificate prin CF nr. 451802 nr. top. nr. cad. 451802 și CF nr. 439100, nr. cad. nr. top. 439100, suprafața acestor imobile fiind delimitată **la nord** de UAT Dumbrăvița – str. Tristan Tzara, **la sud** de teren intravilan reglementat prin PUZ „Zonă instituții de învățământ, servicii, funcțiuni complementare” aprobat prin HCL nr. 633/15.12.2022, **la vest** de proprietate privată – teren intravilan – zonă unități agricole – top. 2133/2/1 și **la est** de UAT Dumbrăvița, CF nr. 407273.



Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul delimitat **la vest** de str. Marginii, **la sud și la est** de str. Armoniei și str. Grigore Alexandrescu (Inel IV), și **la nord** de str. Tristan Tzara (limita UAT Dumbrăvița);

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- Categoria funcțională existentă pe terenul inițiatorului: Destinație conform PUG: teren situat în intravilan – zonă unități agricole, teren afectat de sistematizarea zonei și de canal ANIF.

- Categoria funcțională propusă pe terenul inițiatorului: ansamblu bisericesc – biserică, casă parohială și funcțiuni complementare (spații sociale, cazare, agrement);

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

Funcțiuni propuse: ansamblu bisericesc: biserica, casa parohială și funcțiuni complementare (spații sociale, cazare, agrement);

- Regimul maxim de înălțime propus:

**S/D+P+3E+Er (pentru parcela din sud, cu CF nr. 439100) și
S/D+P+2E+Er (pentru parcela din nord, cu CF nr. 451802);**

- POT_{max}: **40%**;

- CUT_{max}: **2.00 (pentru parcela din sud, cu CF nr. 439100) și
1.60 (pentru parcela din nord, cu CF nr. 451802);**

- H_{max} cornișă: **20.00 m (pentru parcela din sud, cu CF nr. 439100) și
16.00 m (pentru parcela din nord, cu CF nr. 451802);**

- H_{max} coamă/atic: **24.00 m (pentru parcela din sud, cu CF nr. 439100) și
20.00 m (pentru parcela din nord, cu CF nr. 451802);**

- Spații verzi: min **25%** (se va respecta HCL 289/2022);

- Spații verzi și plantații - Se vor respecta prevederile HCL 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020";

- Se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;



- Se vor respecta următoarele cu condiții și recomandări:

- Pe planșa U04 – *Reglementări urbanistice propuse*, în tabelele cu bilanțul teritorial/indici urbanistici, se vor corecta și ilustra corect numerele C.F. (inclusiv în memoriu, pg. 15-14);
- Pe planșele scrise (memoriu pg. 17) și desenate, se vor ilustra corect reglementările urbanistice **aprobate** prin HCL nr. 633/2022, pentru parcelele aflate la sud de suprafața reglementată – CF nr. 437325 și CF nr. 448794 (str. Aurora nr. 9);
- Se va menționa clar dacă regimul maxim de înălțime va include subsol sau demisol; de asemenea, se va menționa cota 0.00 propusă față CTN;
- *Terenul rezervat pentru lărgirea străzii Phoenix PTT 70* care este propus pentru a rămâne în proprietate privată până când se realizează lucrările de lărgire, se recomandă a fi cedat domeniului public împreună (concomitent) cu porțiunea de 13.60 m deja propusă pentru extinderea străzii Phoenix; în caz contrar, se vor introduce condiționalități pentru lucrările de extindere viitoare imposibil de controlat și asumat prin Planul de Acțiune (este necesară dobândirea terenului de către autoritatea locală pentru posibilitatea demarării lucrărilor de lărgire);
- Se va analiza posibilitatea realizării accesului pe parcela sudică din str. Aurora și nu din str. Phoenix, cu scopul de fluidiza traficul auto pe arterele principale;
- Distanța zonei de implantare (parcela nordică) față de limita de proprietate din dreapta se va mări, urmărind o variantă de mobilare mai apropiată de cea ilustrată în planșa U06 – *posibilități de mobilare*;
- Se vor propune reglementări pentru extinderea/lărgirea profilului străzii Tristan Tzara, în nord, iar limita zonei de implantare față de limita de proprietate se va reconsidera și se va adapta modificărilor propuse;
- Se propune inițierea unui Plan Urbanistic Zonal la UAT Dumbrăvița pentru parcela cu CF nr. 407273, care va include și o reglementare și lărgire a profilului străzii Serelor și Phoenix, care va contribui la accesibilizarea zonei pentru a rezolva disfuncționalități privitoare la rețeaua de circulație din zonă. În preznetul Plan Urbanistic Zonal se va introduce o interdicție de construire până la momentul finalizării și aprobării Planului Urbanistic Zonal de la Dumbrăvița;
- Se vor studia documentațiile de urbanism aprobate în zonă (atât la UAT Timișoara, cât și la UAT Dumbrăvița) care includ porțiuni de teren rezervate pentru întregirea/lărgirea profilului străzii Phoenix; de asemenea, se va studia posibilitatea realizării lărgirii străzii Phonenix pe două UTR-uri separate (conform variantei propuse), studiind disponibilitatea suprafețelor de teren unde această lărgire s-au putea materializa. De asemenea, se va lua în considerare posibilitatea realizării extinderii profilului străzii Phoenix doar pe UAT Timișoara;



- Traseul străzii Phoenix va respecta traseul ilustrat în PUG în curs de avizare (racord/legătură cu str. Marginii).

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.

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 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;

- **Accesul** la imobilul reglementat se realizează pe str. Aurora **în sud**, str. Phoenix **în est**, str. Tristan Tzara **în nord**; strada Phoenix nu prezintă un profil complet în situația actuală, fiind propusă extinderea profilului acestuia; de asemenea, se va reglementa și facilita accesibilitatea între străzile Aurora – Phoenix – Serelor;

- **Dezvoltarea echipării edilitare:** 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 funcțiunea propusă;

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:

Avize necesare pentru PUZ: avizul Arhitectului-sef (Avis C.T.A.T.U.), 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 (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 STS, aviz AACR (conf. studiu geotehnic, studiu de însorire conf. OMS nr.119/2014, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, cu ilustrare drum/drumuri de acces la parcelă, aviz ANIF, punct de vedere cu referire la categoria de folosință „pășune” - Compartiment Administrare Fond Funciar (PMT), 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.



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA

DIRECTIA URBANSIM
BIROU AVIZARE PUD/PUZ

Timișoara, Bd. C.D. Loga nr. 1, Tel./Fax +40 256 408300
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro,
www.primariatm.ro

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. 183/08.05.2017 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. **1490 / 24.05.2022**, emis de **Primăria Municipiului Timișoara**.

Achitat taxa de **500 lei**, conform Chitanței nr. **42052/09.01.2023**.

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

.....



**Arhitect-șef,
Gabriel Almăjan**

**Șef birou,
Monica Mirofan**

**Consilier,
Bettina Basarabă-Varga**