



Aprobat,
Primar,
Dominic FRITZ

Ca urmare a cererii adresate de **Ispas Claudiu Daniel în calitate de reprezentant al Tischer Cătălin**, cu domiciliul în județul TIMIS, loc. TIMIȘOARA, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2023-000268/17.01.2023;

Ca urmare a proiectului nr. **42/2022** realizat de **SC Power on Solutions SRL**, cu sediul în județul Timiș, localitatea Timișoara, str. G. Musicescu, nr. 26;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de **23.02.2023** 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 Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism;

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. 05 din 02.03.2023

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru **PUZ – „Dezvoltare – Zonă de locuințe și funcțiuni complementare”**.

Generat de imobilul situat în județul Timiș, extravilanul Municipiului Timișoara, CF nr. 445968, CF nr. 445969, Timișoara, în suprafață totală de **41.943 m²**.

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: terenul situat în extravilanul Municipiului Timișoara, identificat cu CF nr. 445968, CF nr. 445969, conform planșei nr. U.04 – „Reglementări urbanistice propuse”, anexă la prezentul aviz.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de proprietar și cvartalul din care acesta face parte în conformitate cu HCL 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord: Cvartal 15.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- **Categoria funcțională existentă** pe terenul beneficiarului: Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 - zonă cu caracter nedefinit, terenuri situate în extravilan, terenuri afectate de sistematizarea zonei; Terenuri parțial situate în zona I de referință // Aerodrom Cioca; Terenuri parțial situate în zona II de referință // Aerodrom Cioca; Terenuri posibil afectate de canal; Terenuri afectate de HCL 21/2022 privind aprobarea Elaborării Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord.
- **Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului:** Locuințe individuale (maxim 2 unități locative/parcelă) și funcțiuni complementare locuirii;
- **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):

• L {Subzonă locuințe individuale}

- $POT_{max} = 35\%$;
- $CUT_{max} = 1.05$;
- Regim de înălțime maxim: S+P+1E+Er/M;
- H_{max} comișă: 9 m;
- H_{max} : 12 m;
- Spații verzi: minim 30% / parcelă și 50% conform HCL 289/2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020";

• L_s {Subzonă locuințe individuale cu posibilitatea de servicii}

- $POT_{max} = 35\%$;
- $CUT_{max} = 1.05$;
- Regim de înălțime maxim: S+P+1E+Er/M;
- H_{max} comișă = 9 m;
- $H_{max} = 12$ m;
- Spații verzi: minim 30% / parcelă și 50% conform HCL 289/2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020";

• IS {Subzonă dotări și servicii}

- $POT_{max} = 40\%$;
- $CUT_{max} = 1.50$;
- Regim de înălțime maxim: S/D+P+2E;
- H_{max} comișă: 13.5 m;
- H_{max} : 16.5 m;
- Spații verzi: 30% / parcelă și conform HCL 289/2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020";

- Spații verzi minim 7.05% din suprafața totală a terenului; se vor respecta prevederile HCL nr. 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020";

Se vor respecta următoarele condiții în elaborarea documentației de urbanism:

- Se va avea în vedere ca spațiul verde din dreptul canalului din partea nord-estică a terenului să aibe o lățime constantă;
- Se va reanaliza modul de parcelare, astfel încât să fie respectate prevederile Art. 30, alin.(2) din HG 525/1996. Se va evita ca prin propunere să rezulte parcele cu forme neregulate;
- Se va introduce asupra zonei reglementate (atât în partea scrisă cât și în partea desenată), 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;
- Pentru funcțiunea turistică: Hotel, hotel de apartamente, motel, vila turistica, pensiune turistica, hostel, youth hostel), se va obține **avizul Ministerului Turismului**.



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 elaborea 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; autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;
- Parcările necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului;
- 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-șef (aviz CTATU), aviz Unic(alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica,alimentare cu energie termica, gaze naturale, telefonizare, transport urban), aviz Sanitar, aviz Agenția pentru Protecția Mediului Timiș, aviz Protecția Civilă, aviz Pompieri, aviz de Principiu Mediu Urban si Gestione Deseuri (PMT), aviz Comisia de Circulație (PMT), aviz Apele Române, Aviz ANIF aviz Transgaz, aviz Transelectrica, aviz Consiliul Județean Timiș, aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, **aviz Ministerul Turismului (dacă este cazul)**, aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, aviz Poliția Rutieră Timiș, aviz STS (pentru h>17, dacă este cazul), aviz AACR, reglementarea situației juridice înscrise în CF nr. 445968, 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, acord/acorduri notariale (dupa caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF,alte avize si acorduri conform legislatiei în vigoare, daca 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”.



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

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. 1875 din 01.07.2022, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500 lei, conform chitanței nr. 1180659 din 17.01.2023.

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

Arhitect Șef
Gabriel Almăjan

Șef Birou
Monica Mitrofan



Consilier
Răzvan Popescu