



Aprobat,  
Primar,  
**Dominic FRITZ**

Ca urmare a cererii adresate de **ATG Studio SRL** în calitate de reprezentant al **Inland Property SRL**, cu domiciliul în județul TIMIS, loc. TIMIȘOARA, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2023-000422/26.01.2023;

Ca urmare a proiectului nr. **148/2022** realizat de **ATG Studio SRL**, cu sediul în județul TIMIȘ, localitatea TIMIȘOARA, Splaiul Nistrului, nr. 1;

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. 06 din 06.03.2023**

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru **PUZ – „Zonă locuințe individuale, locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii, dotări și servicii publice”**.

Generat de imobilul situat în județul Timiș, extravilanul Municipiului Timișoara, CF nr. 443617, CF nr. 448611, Timișoara, în suprafață totală de **74.165 m<sup>2</sup>**.

#### **Cu respectarea următoarelor condiții:**

**1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:** terenurile situate în extravilanul Municipiului Timișoara, identificate prin CF nr. 443617, CF nr. 448611, conform planșei nr. U.03 – „Situția existentă”.

**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 25.

#### **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 619/2018 - Teren situat în extravilan - Zonă cu caracter nedefinit. Teren afectat de zona II de referință // Aerodrom Cioca. Imobil afectat de situl arheologic "Timișoara 35" și de zona de protecție a acestuia. Imobil afectat de HCL 21/25.01.2022 privind aprobarea elaborării Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord - Art. 2 „Se suspendă temporar Procedura de avizare a documentațiilor de urbanism pentru zona ce face obiectul prezentei Strategii, până la finalizarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord și aprobarea acesteia prin Hotărâre a Consiliului Local, dar nu mai mult de 6 luni de la momentul adoptării prezentei hotărâri”. Înălțimea construcțiilor și POT - conform HG 525/1996. Spații verzi conform HCL 62/2012.



- **Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului:** Locuințe individuale, locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii, dotări și servicii publice;

- **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):

- **UTR 1 – Locuințe individuale, locuințe colective, funcțiuni complementare locuirii și spațiu verde**
  - **Parcellele 4 – 14 – Zonă de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente/parcelă**
    - $POT_{max} = 35\%$ ;
    - $CUT_{max} = 1,05$ ;
    - Regim maxim de înălțime =  $(S)+P+1E+M/Er$ ;
    - $H_{max\ comișă} = 8\ m$ ;
    - $H_{max} = 11\ m$ ;
  - **Parcellele 1, 3 – Zonă de locuințe colective mici cu maxim 6 apartamente la etaj/e și servicii la parter**
    - $POT_{max} = 40\%$ ;
    - $CUT_{max} = 1,6$ ;
    - Regim maxim de înălțime =  $(S)+P+3E$ ;
    - $H_{max\ comișă} = 12\ m$ ;
    - $H_{max} = 15\ m$ ;
- **UTR 2 – Zonă locuințe colective (Lc)**
  - **Parcellele 15 – 18**
    - $POT_{max} = 35\%$ ;
    - $CUT_{max} = 1,4$ ;
    - Regim maxim de înălțime =  $(S)+P+2E+Er/M$ ;
    - $H_{max\ comișă} = 12\ m$ ;
    - $H_{max} = 16\ m$ ;
    - Etajul retras se va retrage obligatoriu, cel puțin dinspre zonele reglementate ca fiind zone de locuințe individuale cu regim de înălțime redus din proximitate;
  - **Parcela 19**
    - $POT_{max} = 35\%$ ;
    - $CUT_{max} = 1,4$ ;
    - Regim maxim de înălțime =  $(S)+P+3E$ ;
    - $H_{max} = 13\ m$ ;
- **UTR 3 – Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și zonă verde**
  - **Parcellele 20 – 22 – Locuințe colective cu funcțiuni complementare**
    - $POT_{max} = 40\%$ ;
    - $CUT_{max} = 2,2$ ;
    - Regim maxim de înălțime =  $(S)+P+4E+M/Er$ ;
    - $H_{max\ comișă} = 19\ m$ ;
    - $H_{max} = 23\ m$ ;
  - **Parcela 23 – 25 – Locuințe colective cu funcțiuni complementare**
    - $POT_{max} = 40\%$ ;
    - $CUT_{max} = 1,8$ ;
    - Regim maxim de înălțime =  $(S)+P+3E+M/Er$ ;
    - $H_{max\ comișă} = 17\ m$ ;
    - $H_{max} = 20\ m$ ;



○ **Parcela 27 – dotări și servicii publice**

- $POT_{max} = 40\%$ ;
  - $CUT_{max} = 1,2$ ;
  - Regim maxim de înălțime = P+2E;
  - $H_{max} = 14$  m;
- Spațiu verde compact amenajat ca parcele independente cu acces neîngrădit, minim 5,03% din suprafața totală a terenului; diferența până la 30% spații verzi se vor amenaja ca zone verzi în cadrul parcelelor propuse și în conformitate cu 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 studia și clarifica modul de urbanizare al parcelelor vecine din partea nord-estică a terenului reglementat;
- Se va reveni cu planșa de proprietăți asupra terenurilor;
- Partea scrisă și desenată se va corela în conformitate cu indicii maximali stabiliți prin prezentul Aviz de Oportunitate;
- Studiul de cvartal se va actualiza (sau corecta după caz) cu situația actuală existentă;
- Studiul de cvartal va fi întocmit astfel încât, pe de o parte să fie analizată situația existentă cu marcarea disfuncționalităților la nivelul cvartalului și pe de altă parte să fie propuse soluțiile de rezolvare ale acestora, modul de sistematizare al cvartalului, modul de raportare al propunerii urbanistice la obiectivele Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană – Timișoara Nord, aprobată prin HCL 365/2022;
- Se vor figura atât în partea scrisă cât și în partea desenată numărul estimat de apartamente și un număr estimativ de locuri de parcare pe fiecare UTR în parte; Locurile de parcare se vor amenaja cu preponderență la subsol;
- Se va figura limita subsolului pe planșa de reglementări urbanistice;
- 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;
- Înainte de demararea etapei a II-a de informare și consultare, se va reveni în cadrul ședinței CTATU în vederea obținerii unui punct de vedere referitor la soluția propusă.

**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 elaborearea 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;
- Parcățile necesare funcțiilor 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 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 Deșeuri (PMT), aviz Comisia de Circulație (PMT), aviz ANIF, Apele Române, aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, aviz Transgaz, aviz Transelectrica, aviz Consiliul Județean Timiș, aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, aviz Poliția Rutieră Timiș, aviz Ministerul Apărării Naționale, prin Statul Major, Ministerul de Interne și Serviciul Român de Informații, conform prevederilor Ordinului 34/N din 7 noiembrie 1995 (dacă este cazul), aviz AACR, aviz STS (pentru  $h > 17m$ ), 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, acorduri/acorduri notariale (dupa caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF (după caz), 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. 410 din 16.02.2022, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500 lei, Ordinului de plată nr. 1 din 25.01.2023.

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

Arhitect Șef

Gabriel Alinajan

DIRECTIA GENERALA  
URBANISM  
ȘI PLANIFICARE  
TERITORIALĂ

Consilier

Răzvan Popescu