



Aprobat,
Primar,
Dominic FRITZ


Ca urmare a cererii adresate de **Rusu Cristian Alin**, cu domiciliul în județul Timiș, loc. Dumbrăvița, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2023-000359/20.01.2023;

Ca urmare a proiectului nr. **356/RPT/21** realizat de **SC RD Sign SRL**, cu sediul în județul TIMIȘ, localitatea TIMIȘOARA, str. Vulturilor nr. 14;

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 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. 07 din 07.03.2023

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru **PUZ – „Locuințe colective și servicii”**.
Generat de imobilul situat în județul Timiș, Municipiul Timișoara, Calea Torontalului, CF nr. 452966, în suprafață totală de **7.253 m²**.

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, Calea Torontalului, CF nr. 452966 conform planșei nr. U.04 – E1 – „Reglementări urbanistice propuse – Etapa 1” și U04-E2 „Reglementări urbanistice propuse – Etapa 2” anexe 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: Cvatral 7.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- **Categoria funcțională existentă** pe terenul beneficiarului: Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 - Zonă propusă pentru locuințe și funcțiuni complementare, posibil afectat de canal și de zonă propusă de spații verzi amenajate, plantații de protecție și de sistematizarea zonei (drumuri propuse în PUG) cu interdicție de construire până la aprobare PUZ. Regim de înălțime max. P+2E. POT max. = 40%, spații verzi conf. HG 525/96 și HCL 62/2012. Pentru zona de spații verzi amenajate, plantații de protecție existente se va respecta art. 18 din L. 24/2007 act. și O.G. nr. 114/2007 și PUZ aprobat prin HCL 97 din 2002 - Calea Torontalului 2 - Timișoara, Spitalul Municipal - Aeroportul Utilitar, Studiu de Amplasament - Spații de Producție. Spațiu verde conform H.C.L. 62/2012. Imobilul, înscris în extrasul CF anexat este situat în zona de protecție a siturilor arheologice.



- **Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului:** Locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii - servicii;
- **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} = 40%, CUT_{max} = 2.8;
- Regim de înălțime maxim: 2S+P+12E, H_{max} comișă = 45 m; H_{max} = 48 m, respectiv 2S+P+5E, H_{max} comișă = 20 m; H_{max} = 23 m și 2S+P+1E, H_{max} comișă = 10 m, H_{max} = 10 m și conform planșei U04-E1 „Reglementări urbanistice propuse – Etapa 1” și U04-E2 „Reglementări urbanistice propuse – Etapa 2” anexe la prezentul aviz;
- Spații verzi minim 30% 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 evitarea amplasării locurilor de parcare pe limita de proprietate;
- În cazul existenței mai multor etape de implementare, acestea se vor figura pe o singură planșă de reglementări;
- În cadrul etapei 2, se recomandă extinderea zonei verzi până la strada din partea de sud-est a terenului;
- Ținând cont de caracterul Căii Torontalului, se va restrânge zona de implantare pentru corpul cu regim maxim de înălțime 2S+P+12 astfel încât să rezulte un obiect suplu de tip accent. În ceea ce privește restul zonei reglementate, regimul de înălțime se va reduce astfel încât acesta să fie corelat cu țesutul urban existent în regim P+1E+Er/M.
- Se va analiza posibilitatea împărțirii zonei reglementate în mai multe subzone – fiecare cu indici urbanistici proprii;
- 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 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;
- Parcărilor 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: avizul Arhitectului-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 Statul Major, aviz de Principiu Mediu Urban si Gestiune Deseuri (PMT), aviz Comisia de Circulație (PMT), aviz Poliția Rutieră Timiș, aviz ANIF(daca e afecata de canal), aviz Consiliul Județean Timiș, aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, aviz Ministerul Lucrarilor Publice, Dezvoltarii și Administrației (MLPDA), aviz AACR , studiu de insorire conf.OMS 119/2014, aviz Ministerul Turismului(pentru servicii de cazare -daca e cazul), aviz STS (daca e cazul), aviz DRDP, 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 acorduri/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. Documentatia se va corela cu celelele documentatii de urbanism aprobate sau in curs de aprobare in zona.

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. 2022 din 27.07.2021, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500 lei, conform chitanței nr. 64187934 din 19.01.2023.

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

Arhitect Șef
Gabriel Almăjan

Șef Birou
Monica Mitrofan



Consilier
Răzvan Popescu