



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA

DIRECTIA URBANSIM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ
BIROU AVIZARE PUD/PUZ

Timișoara, Bd. C.D. Loga nr. 1, Tel./Fax +40 256 969
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro,
www.primariatm.ro

Aprobat,
Primar,
Dominic Fritz

Ca urmare a cererii adresate de **ARDELEAN CIPRIAN-MIRCEA PRIN JUNC IOANA-MARIA**, cu domiciliul/sediul în Dumbrăvița, jud. Timiș, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2023-000741/14.02.2023;

Ca urmare a proiectului nr. **15/20+ ,22** realizat de **SC D-CONTEXT STUDIO SRL**, cu sediul în Timișoara, str. Retezat nr. 6;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de **18.04.2023** 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. 15 din 02.05.2023

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „**Modificare parțială PUZ Armoniei subzona C, parcela 1 (CF447454) cu regim de înălțime D+P+2E de la 6 ap la 12 ap, modificare funcțiune din „Parcela pentru locuințe colective cu regim redus de înălțime D+P+2E” în „parcelă pentru locuințe colective și servicii (restaurant) cu regim redus de înălțime D+P+2E”, modificarea înălțimii la coama de la 10.00 m la 11.5 m, cu păstrarea indicilor urbanistici aprobați**”;

Generat de imobilul situat în județul **Timiș**, municipiului **Timișoara**, intravilan, în partea de nord a Municipiului, identificat prin CF nr. 447454, nr. top. nr. cad. 447454, în suprafață totală de **1.597 mp** (suprafață anterior reglementată prin PUZ aprobat prin HCL nr. 454/2018), **proprietar ZUBA PROPERTY DEVELOPMENT SRL**;

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: Parcela care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este amplasat în intravilan, în partea de nord a Municipiului, identificat prin CF nr. 447454, nr. top. nr. cad. 447454, suprafața acestui imobil fiind delimitat **la nord** teren drum public CF nr. 447466, **la sud** de parcela privată, teren curți-construcții intravilan CF nr. 406878, 407565, **la vest** de drum public CF nr. 447466 și **la est** de parcela proprietate privată intravilan nr. top. 2178/3.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul delimitat **la est** de str. Tudor Arghezi, **la nord și vest** de str. Grigore Alexandrescu (Inel IV de circulație), **la sud** de str. Armoniei;



2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- Categoria funcțională existentă pe terenul inițiatorului: Destinație conform PUZ aprobat prin HCL nr. 545/2018: Locuințe colective, comerț și servicii – subzona C: Locuințe colective cu regim mic de înălțime. Înălțimea construcțiilor D+P+2E și POT 35%.

- Categoria funcțională propusă pe terenul inițiatorului: locuințe colective și servicii (restaurant) cu regim redus de înălțime D+P+2E;

- 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): locuințe colective și servicii (restaurant) cu regim redus de înălțime D+P+2E;

- Regimul maxim de înălțime propus: **D+P+2E**;

- POT_{max} : **35%**;

- CUT_{max} : **1.05**;

- H_{max} cornișă: **11.50 m** (față de CTS);

- Spații verzi: min **30%** (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:

- Se va indica poziția platformei de deșeuri (pentru locuințele colective), astfel încât să se demonstreze faptul că se respectă prevederile OMS;

- Se vor corela planșele desenate în ceea ce privește propunerile de accese pe terenul regementat;

- Autorizațiile de construire pentru investițiile prevăzute prin prezentul PUZ se vor putea obține doar după ce rețelele edilitare și drumul/drumurile prevăzute prin PUZ aprobat prin HCL nr. 545/2018 vor fi executate, în conformitate cu prevederile Art. 4 din HCLMT nr. 545/2018 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective, comerț și servicii”, str. Armoniei nr. 16 și Planul de acțiune (UR2016-18856/01.02.2017) asumat prin PUZ.



Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- Se va asigura accesul corespunzător, atât pietonal cât și auto la drumurile publice;

- Parcărilor 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 poate realiza în prezent din partea de nord și vest, de pe parcela cu CF nr. 447466, teren pentru drum aflat în domeniul public al Municipiului Timișoara; Autorizațiile de construire pentru investițiile prevăzute prin prezentul PUZ se vor putea obține doar după ce rețelele edilitare și drumul/drumurile prevăzute prin PUZ aprobat prin HCL nr. 545/2018 vor fi executate, în conformitate cu prevederile Art. 4 din HCLMT nr. 545/2018 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective, comerț și servicii”, Str. Armoniei nr. 16 și cu Planul de acțiune asumat (UR2016-18856/01.02.2017).

- **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, 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), studiu geotehnic, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, cu ilustrare drum/drumuri de acces la parcelă, 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. 218/2020 pentru modificarea H.C.L. nr. 183/08.05.2017 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. **3667/29.12.2022**, emis de **Primăria Municipiului Timișoara**.

Achitat taxa de **500** lei, conform Chitanței nr. **146871/14.02.2023**

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

.....

p. Arhitect-șef,
Monica Mitrofan



Consilier,
Bettina Bașarabă-Varga