



Aprobat,  
Primar,  
**Dominic Fritz**

Ca urmare a cererii adresate de Koussini Alina Isabela pentru Koussini Samer, Andreica Victor, Andreica Ana, Matei Teodora, Salanki Judita, Salanki Tiberiu, Salanki Andreea, Bogdan Gheorghe, Bogdan Delia, cu domiciliul/~~sediul~~ în Dumbrăviția, jud. Timiș, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2023-001268/14.03.2023.

Ca urmare a proiectului nr. 72/2023 realizat de BIA NENAD LUCHIN, cu sediul Timișoara, jud. Timiș, Str. Stejarul nr. 7, parter, SAD 1;

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. 17 din 04.05.2023

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII, CONFORM STRATEGIE HCL 365/2022**”;

Generat de terenurile situate în județul Timiș, municipiului Timișoara extravilan, în partea de nord a Municipiului, Calea Torontalului DN6, Km 7+200 (dreapta) CF 433823, 433824, 427309, 437046, în suprafață totală de 49.600 mp, proprietari conform CF.

#### **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 extravilan, în partea de nord a Municipiului, la km 7+200 între Calea Torontalului și DE350, fiind delimitat la nord-vest de teren arabil identificat prin CF 439480, la sud-est de teren arabil identificat prin CF nr. 432180, la sud-vest de Calea Torontalului, iar la nord-est de DE350 și canalul HCN 353.

**Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.:** terenul delimitat la nord-est de DE350 și canalul HCN 353, la nord-vest de canalul Beregsău, sud-vest Calea Torontalului, și la sud-est de DE356;



## 2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- Categoria funcțională existentă pe terenul inițiatorului: Destinație conform PUG: arabil extravilan, liber de orice construcții, zonă cu caracter nedefinit.

- Categoria funcțională propusă pe terenul inițiatorului: zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare, dotări și servicii, zonă verde;

- 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):

### Sz1 – Zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare

- Regimul maxim de înălțime propus: 2S+P+4E/2S+P+11E;
- H<sub>max</sub>: 18.00 m / 40.00 m;
- POT<sub>max</sub>: 35%;
- CUT<sub>max</sub>: 2.5;

### Sz2 – Zonă de locuințe colective

- Regimul maxim de înălțime propus: 2S+P+4E/2S+P+9E;
- H<sub>max</sub>: 18.00 m / 32.00 m;
- POT<sub>max</sub>: 35%;
- CUT<sub>max</sub>: 2.5;

### Sz3 – Zonă de dotări și servicii

- Regimul maxim de înălțime propus: S+P+2E;
- H<sub>max</sub>: 13.00 m;
- POT<sub>max</sub>: 40%;
- CUT<sub>max</sub>: 1.2;

- Spații verzi: **min 30%** din parcela rezultată în urma dezmembrării – teren rămas în proprietate privată (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:

- Procentul de spații verzi va fi calculat în conformitate cu prevederile HCL nr. 289/2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020", respectând procentele minime aferente funcțiilor propuse;



- Se va analiza posibilitatea renunțării la căile de circulație (longitudinale, înfundate) propuse în partea de sud-est a parcelei; de asemenea, se propune reanalizarea posibilităților de mobilare urbanistică propuse (dispunerea zonelor de implantare, a regimurilor de înălțime, a zonelor verzi), astfel încât cvartalele delimitate de rețeaua de străzi propusă să fie tratate unitar și să includă variante de mobilare și pentru parcelele cu CF nr. 432180, 433822, 433821. În dispunerea zonelor de implantare, se vor urmări principiile de păstrare și conferire a intimității, a vizibilității și a iluminării unităților locative;

- Se va analiza posibilitatea realizării unităților locative (clădiri de locuințe colective) în regim de condominiu, și nu pe parcele individuale.

**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.**

#### **4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:**

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

- Parcările 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 face pe două direcții: din partea de sud-vest de pe Calea Torontalului, iar din partea de nord-est prin DE350, propus spre reglementare și extindere în drum colector cu infrastructură verde cu profil stradal de 20.00 m. Se propune un profil stradal de 16.00 m pentru accesul din Calea Torontalului.

- **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 ANIF, aviz Apele Române, aviz DJCT, aviz DRDP, aviz Transgaz, aviz Transelectrica, aviz CJT, aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, aviz Poliția Rutieră Timiș, aviz STS, aviz AACR (dacă este cazul, conf. AACR RACR-ZSAC/2015, consolidat în 2018), 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 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), studiu geotehnic, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, cu ilustrare drum/drumuri de acces la parcelă, acord/acorduri notariale (după caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate sau 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. 218/2020 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. **3031/10.10.2022**, emis de **Primăria Municipiului Timișoara**.

Achitat taxa de **500 lei**, conform Chitanței nr. **1255879/14.03.2023**.

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

.....

p. Arhitect-sef,  
Monica Mitrofan



Consilier,  
Bettina Basarabă-Varga