



Aprobat,  
Primar,  
Dominic Fritz

Ca urmare a cererii adresate **CHIS LUCIAN**, cu domiciliul, str. IALOMIȚA nr. 50, comuna GHIRODA, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2023-000794 /16.02.2023;

Ca urmare a proiectului nr. **291/2022** realizat de **SC ACTINGREEN SRL**;

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. 14 din 24.04.2023

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă de servicii și comerț, locuințe colective și locuințe individuale”;

Generat de imobilul situat în județul Timiș, municipiului Timișoara, compus din șase parcele distincte, situate în intravilanul municipiului Timișoara având categoria de folosință arabil și/sau curți construcții, identificate prin C.F. 447683, S= 4.765mp, C.F. nr. 447781, S=985mp, C.F. 451086, S=1.752mp, C.F. 447613, S=4.954mp, C.F. 447049, S=3.379mp, C.F. 447051, S=1.670mp. Amplasamentul propus spre reglementare cu S<sub>totală</sub>=16.657mp. Terenurile sunt proprietatea privată a CHIS Lucian și CHIS Elena, EREMIA Mirel-Liviu și EREMIA Daniela.

**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 partea de est a Municipiului, în proximitatea intersecției Căii Mosnitei cu Centura Timișoara (DNCT), identificate prin C.F. nr. 447683, C.F. nr. 447781, C.F. nr. 451086, C.F. nr. 447613, C.F. nr. 447049, C.F. nr. 447051, fiind delimitată **la nord** de terenuri identificate prin CF nr. 450837 și CF 452692 – proprietăți private, **la sud** de terenuri identificate prin top A1681/1/3/1/b/1/c, top A1681/1/3/1/b/1/b, top CC1681/1/3/2/b; CC1681/1/3/1/b/ 2 – proprietăți private, **la est** de DE 1681/2 și HCn1512 și **la vest** de Centura Timișoara (DNCT).

**Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.:** terenul delimitat **la est și sud** de Canalul de desecare HCn85, **la vest** canal și de traseul Drumul Boilor și **la nord** de DE 1676/12 și DE1681/3;

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

- Categoria funcțională existentă pe terenul inițiatorului: Destinație conform PUZ aprobat cu HCL 35/2002: zona propusă pentru unități agricole/ spații verzi/ agrement, zona de protecție canal. Teren afectat de sistematizare – dezvoltare drumuri – sosea ocolitoare (centura) și Drumul Boilor.



- Categoria funcțională propusă pe terenul inițiatorului: zone de servicii și comerț S+P+3E+M, a unei zone restrânse de locuințe colective S+P+3E+M, și locuințe cu max.2 apartamente, în regim de înălțime de max. S+P+2E+M.

- 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):

**Funcțiunea dominantă:** locuințe colective și locuințe individuale cu funcțiuni complementare

- locuințe individuale cu maxim 2 apartamente;
- locuințe colective de mici dimensiuni, cu maximum 15 unități locative, și funcțiuni complementare la parter.

- **Servicii/comerț** - POT max. propus = 40.00%, CUT max. propus = 1,5;
- **Locuințe individuale** - POT max. propus = 40.00%, CUT max. propus = 1,2;
- **Locuințe colective** - POT max. propus = 30.00%, CUT max. propus = 1,5;

- **Regimul maxim de înălțime** propus este:

- pentru zona de servicii / comerț și funcțiuni complementare este de max. **S+P+3E+M**
- pentru zona de locuințe colective și funcțiuni complementare este de max. **S+P+3E+M**
- pentru zona de locuințe individuale și funcțiuni complementare este de max. **S+P+2E+M**
- **Hmaxim propus la cornisa +14.00m; Hmaxim la cornisa lucarnelor + 16.50m;**
- **Zone verzi:** pentru loturile cu locuințe **individuale 50%**, pentru loturile cu locuințe **colective 30%**, pentru loturile cu **servicii / comerț 20%**.
  - Spații verzi compacte: min **10,48%**;
  - 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 vor ilustra zonele de dezvoltare din perspectiva locuirii elaborate prin documentații de urbanism aprobate/în curs de aprobare pe imobilele învecinate (din zona de studiu), pentru a determina strategia viitoare pentru toată zona cuprinsă între centura și canal, în zona amplasată la est de centură;
- având în vedere că prin PUZ aprobat cu HCL 35/2002 este zona propusă pentru unități agricole/ spații verzi/ agrement, se va stabili ce pondere urmează a fi atribuită locuirii de-a lungul Căii Mosnitei (Drumul Boilor), în sensul stabilirii unei viziuni de perspectivă pentru dezvoltarea zonei;

**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.**

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

- Se va asigura accesul corespunzător, atât pietonal cât și auto la drumurile publice;
- Parcățile necesare funcțiilor 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:** terenul, în momentul de față, beneficiază de un acces direct de pe strada DRUMUL BOILOR. Se propune o trasa stradală internă cu posibilitate de a continua în viitor parcelarea propusă și pe parcelele învecinate. Strazile propuse vor traversa pe direcția nord-sud amplasamentul studiat, astfel încât parcelele rezultate vor avea o orientare este-vest propice locuirii. Prospectul strazilor nou propuse are o lățime de 12,00m, cu dublu sens de circulație auto cu lățime 7.00m, trotuare poziționate spre locuințe de 1,30m lățime și zone verzi de 1,20m lățime.

#### 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: aviz Arhitectul-Sef (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 Poliția Rutieră (conf. OG 43/1997, rep. și OUG 195/2002), aviz ANIF, aviz Apele Române, aviz CJT, aviz CNAIR, Aviz de principiu mediu urban și gestiune deseuri (PMT), aviz Comisia de Circulație (PMT), 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), acord/ acorduri notariale (după caz) cu referire la înscrisuri privitoare la proprietate, respectiv înscrisuri la sarcini conform CF-uri, reglementare situație din CF nr. 447051 cu privire la decizia de exproprierie și la suprapunerea parțială peste imobil înscris în CF 449732, 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, Drumurile de acces la parcelă vor respecta legislația în vigoare. Vor fi asigurate locuri de parcare în incintă. Se va marca sistematizarea pe verticala a terenului; alte avize și acorduri conform legislației în vigoare, dacă este cazul.

#### 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. **2029/28.07.2023**, emis de **Primăria Municipiului Timișoara**.

Achitat taxa de **500 lei**, conform Chitanței nr. **1224719/16.02.2023**.

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

**Arhitect-șef,**  
**Gabriel ALMĂJAN**

**Șef birou,**  
**Monica MITROFAN**