



Aprobat,  
Primar,  
**Dominic Fritz**

Ca urmare a cererii adresate de **Pintea Adrian Cezar**, în calitate de reprezentant al ROZELOR SUD RESIDENCE SRL, cu domiciliul/sediul în Timișoara, jud. Timiș, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2023-000723/14.02.2023.

Ca urmare a proiectului nr. **377/SBH** realizat de **SC RDSIGN SRL**, cu sediul Timișoara, jud. Timiș, Str. Vulturilor nr. 14;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de **26.04.2023** 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. 20 din 24.05.2023**

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „**Construire clădiri pentru servicii, spații comerciale și servicii hoteliere**”;

Generat de terenurile situate în județul **Timiș**, municipiului **Timișoara intravilan**, în partea de nord a Municipiului, Calea Sever Bocu nr. 80, CF nr. 401262, în suprafață totală de **2.212 mp**, proprietar **PINTEA ADRIAN CEZAR**.

#### **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, fiind delimitat **la nord** de parcela cu nr. top. 2414 – str. Sf. Apostoli Petru și Pavel, respectiv zonă de locuințe colective, **la vest** de teren cu nr. cad. 423880 – Calea Sever Bocu, respectiv zonă de locuințe colective în regim P+4E+M, **la sud** de teren cu nr. cad. 415623 – o parcelă cu construcție în regim P adaptată la funcțiunea de restaurant, **iar la est** de teren cu nr. top. 28061 – cea mai apropiată construcție se află la 0,15 m (baterie de garaje), respectiv locuințe colective în regim P+4E, cu un spațiu verde neamenajat, care precede accesul în bloc.

**Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.:** terenul delimitat **la nord-** de str. Sfinții Apostoli Petru și Pavel, **la vest** de Calea Sever Bocu, **la sud** de str. Pomiculturii, iar **la est** de str. Constantin cel Mare;

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

- Categoria funcțională existentă pe terenul inițiatorului: Destinație conform PUZ „Ion Ionescu de la Brad” aprobat prin HCL nr. 186/2003: parțial – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1 P+2 existentă, și parțial – zonă rezidențială mixtă cu clădiri P, P+1 P+2 și dotări de cartier propusă.



- Categoria funcțională propusă pe terenul inițiatorului: zonă de servicii, spații comerciale cu servicii hoteliere.

- Servituți: se vor respecta servituțiile 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.

### **3. Indicatorii urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):**

- Regimul maxim de înălțime propus: 2S+P / 2S+P+1E / 2S+P+7E+Er, în conformitate cu prederile planșei U04 – *Reglementări urbanistice propuse*;

- H<sub>max</sub>: 5.00 m (2S+P), 8.00 m (2S+P+1E), 30.00 m (2S+P+7E+Er);

- POT<sub>max</sub>: 50%;

- CUT<sub>max</sub>: 2.5;

- Spații verzi: **min 25%** (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:**

- Memoriul de specialitate se va actualiza în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbansim nr. 2935/03.10.2022 (număr certificat de urbanism, încadrare, reglementări existente pe teren)

### **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 str. Sfântii Apostoli Petru și Pavel (acces auto-parcare propus) și din Calea Sever Bocu (acces auto subsol propus).

- **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-șef, 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, 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 STS, aviz Ministerul Turismului (pentru servicii de turism), studiu geotehnic, studiu de însorire conf. OMS nr. 119/2014 (dacă este cazul), 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. 2935/03.10.2022, emis de **Primăria Municipiului Timișoara**.

Achitat taxa de 500 lei, conform referință tranzacție Garanti BBVA nr. 7680521/06.02.2023.

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

Șef birou,  
Monica Mitrofan

Arhitect-șef,  
Gabriel Almăjan



Consilier,  
Bettina Basarabă-Varga

