



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

Biroul Avizare PUD/PUZ

UR2023-001591/30.06.2023



Ca urmare a cererii adresate de **ISPAS CLAUDIU-DANIEL**, în calitate de reprezentant al **SC TUCASA RESIDENCE SRL** și **SC CLUB SRL**, cu domiciliul/sediul în Timișoara, jud. Timiș, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2023-001591/31.03.2023;

Ca urmare a proiectului nr. **10/2021** realizat de **SC ARHITECH PROCONSTRUCT SRL**, cu sediul Timișoara, jud. Timiș, str. G. Musicescu, nr 26, sc C ap 1;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de **30.05.2023** 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. 22 din 30.06.2023

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „Zona de activitati educationale (gradinita, afterschool), Zona de servicii cu birouri si comert si locuinte colective”.

Generat de terenurile situate în județul Timiș, intravilanul localității Timișoara, la Sud-Est de aceasta, în zona Calea Buziasului, identificat prin CF 421045, CF 421061, CF 439002, CF 438938 (A1549/3/3/2), CF 413480, CF 413477, CF 413451, CF 413470, CF 413475, în suprafață totală de **143.500mp**, proprietari **S.C. TUCASA RESIDENCE S.R.L** și **SC CLUB 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 sud-est a Municipiului, fiind delimitat la nord și est de traseul Str. Magnus aflată în curs de reglementare, la sud de Hcn 1539 și HPR 1539, la vest de proprietăți private.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul delimitat de Calea Buziasului - ca limita Sudica, Cale ferata și ansamblu industrial Bega Tehnomet - ca limita Nordica, Calea ferata DF 1559 ca limita Estica și Inelul IV (B-dl Industriei)- limita Vestica.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- **Categoria funcțională existentă pe terenul inițiatorului:** Destinație conform PUG aprobat prin HCL 157 din 2002 prelungit prin HCL 619/2018 - Zona propusă unitate industriale/depozitare/servicii, cu interdicție temporară de construire până la aprobarea unei documentații de urbanism. Terenurile sunt afectate de sistematizarea zonei, de zona de protecție și servitute a culoarelor de utilitate generatoare de riscuri tehnologice - culoar de trecere linie electrică înaltă tensiune (LEA), Transgaz și CFR.

- **Categoria funcțională propusă pe terenul inițiatorului:** Funcțiunea propusă pe zona reglementată este realizarea unei zone cu activități educationale, servicii, funcțiuni complementare și dotări ale zonei de locuit;

- **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.

3. Indicatorii urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime): Funcțiuni propuse: Zonă de servicii-industrie-producție și zonă de activități educationale, locuire colectivă, funcțiuni complementare și dotări ale zonei de locuit;

UTR 1

Zonă de servicii-industrie-producție.

Având în vedere zona industrială existentă în zonă, se recomandă funcțiuni compatibile cu industria: servicii, industrie, producție, mică producție cvasiindustrială nepoluantă, realizând o zonă prezentă ca o bariera între zona industrială și zona de locuire aflată la sud.

UTR 2 - zona de activități educationale (gradinița, afterschool), sala multifuncțională și zona predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente):

E_ loturi destinate activităților educationale. Servicii și funcțiuni de activități educationale și sport: gradinița afterschool, cu loc de joacă pentru copii, facilități destinate sportului, zone de recreere, sala multifuncțională - **nr. 32:**

- POTmax: 25%;
- CUTmax: 1,4;
- Regim de înălțime max: S+P+4E+ER
- Hmax=16.50 m

Zona verde min. 30% pe parcela

L_c_ loturi destinate pentru locuințe colective cu posibilitatea de realizare servicii compatibile cu locuirea - nr. 28-31:

- POTmax: 20%
- CUTmax: 1.3
- Regimul de înălțime max: S/D+P+4E+ER.
- Hmax: 16.50 m

Zona verde min. 30% pe parcela

L_IS_ loturi destinate construcției de locuințe colective cu servicii la parter. Funcțiunea de servicii și comerț va fi destinată comerțului cu amanuntul, spații cu altă destinație, birouri și administrarea afacerilor, show-room, financiar-bancare și terțiare, în general funcțiuni compatibile cu zona de locuire - **nr. 19-23:**

SP_ loturi destinate spațiilor verzi - nr. 35; înscrise în CF ca și spații verzi, cu o suprafață de 8043 mp.

- 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 condiții în elaborarea documentației de urbanism, aceste condiții se vor regăsi atât în planșele desenate cât și în RLU propus:

- detalierea indicatorilor urbanistici pentru UTR 1 - conform HG 525/1996;
- asigurarea accesului în zona studiată conform HG 525/1996 art.25, "autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor".

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;
- dezmembrări conform planșei nr. U07 „Proprietatea asupra terenurilor”;
- trecerea, cu titlu gratuit, a suprafeței reprezentând căi de comunicație rutieră din proprietatea privată a beneficiarilor în proprietatea publică a Municipiului Timișoara cu destinația „teren pentru drum”;
- amenajarea căilor de comunicație rutieră și pietonală, a spațiilor publice cu rol de centru de cartier și a spațiilor verzi de utilitate publică;
- cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivelor, extinderea rețelelor de furnizare de utilități urbane: rețea de alimentare cu apă, rețea de canalizare a apelor menajere și pluviale, rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de alimentare cu gaze naturale.
- **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: aviz Arhitectul-Sef, aviz Unic (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu energie termica, gaze naturale, telefonizare, transport urban), aviz Sanitar, aviz Agentia pentru Protectia Mediului Timis, aviz Protectia Civila, aviz Pompieri, aviz proprietar cale ferata, aviz Transgaz, aviz Transelectrica, aviz ANIF, Aviz Politia Rutiera (conf. OG 43/1997, rep. si OUG 195/2002), aviz Consiliul Judetean Timis, aviz Directia Judeteana pentru Cultura Timis, aviz Ministerul Lucrarilor Publice, Dezvoltarii și Administrației (conf. L. 350/2001 - Anexa 1 - zone protejate ori asupra carora s-a instituit un tip de restrictie), aviz Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale (conf. Art. 47[^]1 din Legea 350/2001, actualizata), aviz Apele Romane, avize conf. Ordinului nr. 34/N/07.11.1995: MAI, MAPN - prin Statul Major, SRI; acord B.R.D. GSG SA SUC. Baia Mare cu referire la proiect, acord Administratia Finantelor Publice Timisoara cu referire la proiect, alte acord/ acorduri notariale (dupa caz) cu referire la inscrieri privitoare la proprietate, respectiv inscrieri la sarcini conform CF-uri, aviz Comisia de Circulatie (PMT), Aviz de principiu mediu urban si gestiune deseuri, adeverinte cu referire la eventualele litigii sau revendicari, inclusiv pe nr. top/ cadastral vechi, eliberate de Directia Cladiri, Terenuri si Dotari Diverse (PMT), Compartimentul Administrare Fond Funciar (PMT) si Serviciul Juridic (PMT), studiu geotehnic, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara. Drumurile de acces la parcela vor respecta legislatia în vigoare. Vor

fi asigurate locuri de parcare în incinta. Se va marca sistematizarea pe verticala a terenului; alte avize si acorduri conform legislatiei în vigoare, daca 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. **638/22.03.2021, prelungit până în 21.03.2024**, emis de **Primăria Municipiului Timișoara**.

Achitat taxa de **500** lei, conform chitanță nr. 45886/31.03.2023.

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

Arhitect-șef,
Gabriel ALMĂJAN

Șef birou,
Monica MITROFAN