



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

Biroul Avizare PUD/PUZ

UR2023-001873/07.06.2023

Aprobat,

Primar,

Dominic Fritz

Ca urmare a cererii adresate de **Năcreală Dan Sorin**, în calitate de reprezentant al ROZELOR SUD RESIDENCE SRL, cu domiciliul/sediul în Timișoara, jud. Timiș, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2023-001873/19.04.2023.

Ca urmare a proiectului nr. **84/PMB/22** realizat de **SC ATELIERELE ARHITECH SRL**, cu sediul Timișoara, jud. Timiș, bv. EROILOR DE LA TISA nr. 77,;

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. 23 din 07.06.2023

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă mixtă – activități comerciale, servicii, birouri și locuințe colective”.

Generat de terenurile situate în județul Timiș, municipiului Timișoara intravilan, în partea de sud a Municipiului, **str. MUREȘ-BOEMA**, identificat prin **CF 449657** top. 14318/1/2/2, 14318/1/2/3, 14318/1/3/b, 14319/b/1, **CF 449658**, top. 14318/1/2/2, 14318/1/2/3, 14318/1/3/b, 14319/b/2, **CF 449659**, top. 14318/1/2/2, 2/14318/1/2/3, 14318/1/3/b, 14319/b/3, **CF 449660**, top. 141318/1/2/2, top. 141318/1/2/3/, top. 141318/1/2/3/b, top. 141319/b/4, Timișoara”, în suprafață totală de **2.540mp**, fiind compusa din CF 449658 - 621mp, CF 449657 - 616mp, CF 449659 - 637mp, CF 449660 – 666mp, proprietari **Năcreala Dan Sorin si Năcreala Renata**.

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 a Municipiului, fiind delimitat la partea Nordica terenuri proprietate privata pe care se afla locuinte unifamiliale/o parcela libera de constructii, la partea Vestica se afla terenuri proprietate privata pe care se afla locuinte unifamiliale, in partea Sudica se afla strada Mures si terenuri proprietate privata pe care se afla un bloc de locuinte colective cu servicii la parter, in partea Estica se afla strada Boema, si terenuri proprietate privata pe care se afla locuinte unifamiliale/o parcela libera de constructii.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul delimitat la nord - de str. Maresal C-tin Prezan , la vest de str. Eduard Pamfil, la sud de str. Musicescu, iar la est de Calea Urseni.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- **Categoria funcțională existentă pe terenul inițiatorului:** Destinație Conform PUD aprobat cu HCL 173/2004 - Zona rezidentiala - Parcelare pentru construire locuinte unifamiliale - strada Mures, Timisoara. POT max. = 40%. Permisa construirea de locuinte unifamiliale cu regimul de inaltime max. admis P+2E+M.

- **Categoria funcțională propusă pe terenul inițiatorului:** Funcțiunea propusă pe zona reglementată este aceea de activități comerciale, servicii, birouri și locuințe colective fiind asigurate parcajele, circulația auto și pietonală, zona verde aferentă. Suprafața de teren studiată va fi zonificată astfel: zona de implantare a construcțiilor, zona de circulații pietonale, auto și parcaje, zona spațiilor verzi;
- **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):

Funcțiuni propuse: zonă de servicii, comerț, locuire – locuințe colective mici cu 14 unități locative.

- **Corp A (scara A) și Corp B (scara B)**

- Regimul maxim de înălțime propus: S+P+2E+Er,
- POT_{max} : 40%;
- CUT_{max} : 1,80;
- H max = 13,50 m

- **Corp C – locuire cu max. 2 apartamente, așa cum este regimul de înălțime**

Regim de înălțime existent: Dp+P+M

H max = 8,00 m

Retrageri conform cu prevederile planșei U 04 – Reglementări urbanistice propuse:

- 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:

- Zona maximă de implantare a locuințelor colective mici se va reconfigura astfel încât să fie dispuse în 2 corpuri de clădire articulate sau separate care să se raporteze la amprenta clădirilor din cvartal, care este mult mai mică ca amprenta clădirilor din cvartalul opus.
- Se va clarifica modul de alipire sau dezmembrare al celor 4 parcele, având în vedere că zona reglementată conține 4 parcele;
- Se va respecta O.M.S. 119/2014 în ceea ce privește amplasarea parcarilor față de ferestrele imobilelor cu funcțiunea de locuire;

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

- Se va asigura accesul corespunzător, atât pietonal cât și auto la drumurile publice;
- Parcărilor 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** la imobilul reglementat se va realiza de pe str. Mures (pentru accesul la subsol și la locuri de parcare amenajate la nivelul solului)
- **Accesul auto** : se vor realiza două accese auto pe parcela:
 - un acces de pe str. Mures (pentru accesul la subsol – Corp A și B)
 - un acces de pe str. Boema (pentru accesul la cele 2 locuri de parcare amenajate la nivelul solului – Corp C)
- **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 CTATU), aviz Unic(alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica,alimentare cu energie termica, gaze naturale, telefonizare, transport urban), aviz Sanitar, aviz Agenția pentru Protecția Mediului Timiș, aviz Protecția Civilă, aviz Pompieri, aviz de Principiu Mediu Urban si Gestiune Deseuri (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), acord proiectant PUD aprobat prin HCL 173/2004, studiu geotehnic, studiu de insorire conf.OMS nr.119/2014(daca e cazul), 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, acorduri/acorduri notariale (dupa caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF,acord notarial uzufruct viager Nacreala Dan Sorin ,alte avize si acorduri conform legislatiei în vigoare, daca 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. **2428/09.08.2022**, emis de **Primăria Municipiului Timișoara**.

Achitat taxa de **500** lei, conform chitanță nr. 339865/21.04.2023.

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

**Arhitect-șef,
Gabriel Almăjan**



**Șef birou,
Monica Mitrofan**