



Aprobat,  
Primar,  
**Dominic FRITZ**

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. GH-HOUSE BUILDER S.R.L.** și **S.C. PAF INVESTMENT BY PANTI S.R.L.**, cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, str. Victor Vâlcovici, nr. 10, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2023-001947/25.04.2023;

Ca urmare a proiectului nr. **44/2022** realizat de **S.C. CUB ART S.R.L.**, cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, str. Filaret Barbu nr. 7A;

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. 24 din 07.06.2023

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) - „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare”, amplasat în Municipiul Timișoara, intravilan, C.F. nr. 439073 având suprafață totală de **S=53.129 mp**; generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara:

- C.F. nr. 439073, nr. cadastral 439073, S<sub>mas</sub>= 53.129 mp.

#### Cu respectarea următoarelor condiții:

**1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:** terenul intravilan situat în partea de sud-est a Municipiului Timișoara, identificat prin C.F. nr. 439073, nr. cadastral 439073, cu acces din Str. Sânzienelor; delimitat la nord de parcela identificată prin C.F. nr. 414734, nr. cadastral 414734, la vest și sud de canalele HcN 96 și HcN1505 și Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Giroc; la est de drumul de exploatare DE 1506/1, de calea ferată și de Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Moșnița Nouă, conform planșei nr. U-04 „Reglementări urbanistice propuse”, anexă la prezentul aviz.

**Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.:** delimitat la nord de Calea Buziașului, la vest de Zona Ciarda Roșie, la sud de Calea Urseni și la est de Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Moșnița Nouă.

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

- Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului: conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 50/1999 „Calea Urseni - Calea Buziașului”, preluat de P.U.G.: UTR 4 - LM<sub>pr</sub> - zonă propusă pentru locuințe și funcțiuni complementare și parțial „rezervă teren pentru amenajare spații verzi”, afectată de zonă de protecție canal, zonă de siguranță magistrală de gaz, zonă de protecție cale ferată, sistematizare - dezvoltare drum. Regim de înălțime maxim P+2E. POT maxim 40%. Spații verzi minim conform H.C.L. nr. 62/2012 și conform H.G. nr. 525/1996. Locurile de parcare necesare funcțiunii propuse se vor asigura pe terenul beneficiarului.

- Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: zonă de locuințe colective cu 6 unități locative, zonă de locuințe colective cu 6-12 unități locative, zonă de locuințe colective cu servicii la parter, zonă de învățământ antepreșcolar și/sau preșcolar, zonă de amenajări pentru sport și recreere, zonă de spații verzi de utilitate publică, zonă de căi de comunicație (piațetă publică și artere de interes local).



- 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. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

**Loturile nr. 1-6, nr. 10-18, nr. 21-34, nr. 36-45 - Zonă de locuințe colective mici cu 6 unități locative:**  
Zona maximă de implantare a locuințelor colective mici se va reconfigura astfel încât să rezulte clădiri izolate.

- POT max = 35 %
- CUT max = 1,05
- Regim de înălțime maxim: (S)+P+2E
- Hmax = 10.5 m;
- Spații verzi: minim 30% din suprafața fiecărei parcele

**Loturile nr. 7 și 9 - Zonă de locuințe colective cu servicii/comerț/birouri la nivelul parterului:**

- POT max = 40 %
- CUT max = 1,80
- : Regim de înălțime maxim: (S)+P+2E+Er, Hmax: 13.,5 m;
- Spații verzi: minim 30% din suprafața parcelei

**Lot nr. 35 - Zonă de învățământ antepreșcolar (creșă) și/sau preșcolar (grădiniță):**

- POT max = 40 %
- CUT max = 0,9
- Regim de înălțime maxim: (S)+P+1E
- Hmax = 8,00 m;
- Spații verzi: minim 30% din suprafața parcelei

**Lot nr. 8 - Zonă de amenajări pentru sport și recreere în aer liber (bază sportivă):**

- POT max = 40 %
- CUT max = 1,20
- Regim de înălțime maxim: (S)+P+1E+Er
- Hmax = 13.00 m;
- Zonă de utilitate publică necesare ce se vor asigura: zonă de spații verzi cu acces public, neîngrădit - 30% și spațiu de joacă pentru copii - 30%.

**Loturile nr. 19 și 20 - Zona de promenadă adică la canal, alei și piste de biciclete permeabile, perdele de protecție ale canalului.**

**Se vor respecta următoarele condiții în elaborarea documentației de urbanism, aceste condiții se vor regăsi atât în planșele desenate cât și în RLU propus:**

Din punct de vedere al căilor de acces și de comunicație în cartierul nou creat:

- se va prelua lățimea profilului transversal al Străzii Sânzienelor de 17 metri, iar în zona străzii nou create pe direcția nord-sud se studia posibilitatea amenajării unei intersecții;
- se vor prevedea accese pietonale dinspre drumurile înfundate, cu acces public, neimprejmuit către DE 1506/1 aflat în partea de sud față de terenul reglementat, având în vedere că DE 1506/1 este propus spre reconfigurare în alee pietonală și velo;
- Se va corela zona edificabilă pe planșele de reglementări cu cea de mobilare, astfel ca planul de reglementări se va detalia cât mai aproape de soluția de mobilare prin delimitarea clară a volumelor, a zonelor cu regim de înălțime diferențiat, marcând tranziția între regimuri de înălțime diferite;
- De asemenea, pe planșa nr. U-04 “Reglementari Urbanistice Propuse” se recomandă reprezentarea spațiilor publice private, aleilor și străzilor pietonale diferențiat față de zona edificabilă;



- pentru Piațeta publică, zona propusă cu rol de centru de cartier, se vor prevedea doar circulații pietonale, fără amplasarea parcarilor de o parte și de alta a drumului, iar trecerea să se realizeze la nivel, astfel încât spațiile cu altă destinație ale Loturilor 7 și 9, ce cuprind clădiri de locuințe colective cu servicii/comerț/birouri la nivelul parterului ce mărginesc piațeta publică să devină mai atractive și totodată să se relaționeze armonios cu zona de învățământ;

- Pentru Parcela nr. 8, propusă pentru zona de amenajări pentru sport și recreere în aer liber (bază sportivă) se va prevedea acces auto și locuri de parcare pentru angajați și/sau utilizatori. Se va analiza posibilitatea unui acces auto care nu va afecta piațeta;

De asemenea, pe Parcela nr. 8 se va avea în vedere amenajarea un spațiu de joacă pentru copii, cu acces liber, neîngrădit, accesibil din piațeta publică și în relație cu culoarul verde-albastru adiacent Hcn 1505;

- pentru Zona de spații verzi de utilitate publică, adiacentă Parcele nr. 8 și a Hcn 1505, se va figura aleea pietonală și velo propusă de-a lungul acestuia., în vederea continuării dezvoltării unei rețele verzi-albastre la nivelul Polului de creștere Timișoara, și a modului de integrare a acesteia cu infrastructura rutieră astfel încât canalul de desecare Hcn 1505 să fie valorificat și transformat în coridor ecologic.

***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;
- Autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;
- Construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare funcționării.

#### **Obiective de utilitate publica, operatiunilor cadastrale si notariale si a investitiilor propuse: Costuri suportate de beneficiari, în interiorul suprafeței reglementate:**

- dezlipirea suprafeței de teren de 53129 mp în conformitate cu planșa „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 piațetei publice cu rol de centru de cartier și a spațiilor verzi de utilitate publică la standardele solicitate prin normativele de proiectare în vigoare;

- 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.

#### **Costurile suportate de beneficiari în exteriorul suprafeței reglementate:**

- realizarea podețelor de trecere peste canalele din zonă: un podeț peste Hcn 1505 (în prelungirea Străzii Sânzienelor dinspre municipiul Timișoara) și două podețe peste Hcn 96 (în prelungirea străzilor deja constituite de pe teritoriul comunei Giroc);

- amenajarea drumului de exploatare DE 1506/1 cu lățimea de 4.00 metri ce mărginește parcela în partea de est, transformându-l într-o cale de acces pietonală și pentru bicicliști.

#### **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 funcțiunile propuse;



#### **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 apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu energie termica, gaze naturale, telefonizare, transport urban), aviz Sanitar, aviz Agentia pentru Protectia Mediului Timis, aviz Protecția Civila, aviz Pompieri, Aviz de principiu mediu urban și gestiune deseuri (PMT), aviz Comisia de Circulație (PMT), Aviz Politia Rutiera, adeverințe cu referire la eventualele litigii sau revendicări eliberate de Directia Cladiri, Terenuri și Dotari Diverse (PMT), aviz Transgaz, aviz proprietar cale ferata, aviz ANIF, Compartimentul Administrare Fond Funciar (PMT) și Serviciul Juridic (PMT), studiu geotehnic, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliara, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliara cu evidențierea nr. top. drum/drumuri de acces la parcelă, extras CF drum de acces, acord/ acorduri notariale (dupa caz) cu referire la inscrieri privitoare la proprietate, respectiv inscrieri la sarcini conform CF-uri (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. Alte avize și acorduri conform legislației 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. 218/04.06.2020 pentru modificarea H.C.L. nr. 140/19.04.2011 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. 3122 din 25.10.2021, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500 lei, conform chitanței nr. 46556 din 25.04.2023.

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

Arhitect-șef,  
Gabriel ALMĂJAN



Șef birou,  
Monica MITROFAN