



Aprobat,  
Primar,  
**Dominic FRITZ**

Ca urmare a cererii adresate de **BOARIU GHEORGHE, BOARIU ZOIȚA CRISTINA, 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. UR2023-001950/25.04.2023;

Ca urmare a proiectului nr. **18/2023** 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. 26 din 07.06.2023

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) - „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare”, amplasat în Municipiul Timișoara, intravilan, C.F. nr. 442093, C.F. nr. 442622, C.F. nr. 445945, C.F. nr. 451922 având suprafață totală de **S=19.075 mp**; generat de imobilele situate în județul Timiș, intravilan Timișoara:

- C.F. nr. 442093, nr. cadastral 442093, S<sub>mas</sub> = 2.688 mp;
- C.F. nr. 442622, nr. cadastral 442622, S<sub>mas</sub> = 2.900 mp;
- C.F. nr. 445945, nr. cadastral 445945, S<sub>mas</sub> = 8.200 mp;
- C.F. nr. 451922, nr. cadastral 451922, S<sub>mas</sub> = 5.287 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. 442093, C.F. nr. 442622, C.F. nr. 445945, C.F. nr. 451922; delimitat la nord de parcela identificată prin C.F. nr. 441348, nr. cadastral 441348, la vest de canalul Hcn1505, la sud de parcela identificată prin C.F. nr. 414734, nr. cadastral 414734; 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 PUZ aprobat prin HCL 50/ 1999, preluat de PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 - UTR 71 - zona propusă pentru locuințe și funcțiuni complementare, cu cladiri de tip P, P+1, P+2, teren afectat de sistematizarea zonei (drum propus), situat în zona de protecție a magistralei de gaz, zonă de protecție CFR, în proximitate canal. 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 individuale sau de locuințe cu maxim 2 apartamente, zonă de locuințe individuale sau de locuințe cu maxim 3 apartamente, zonă de spații verzi de utilitate publică, zonă de căi de comunicație (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. 1-21: Zonă de locuințe individuale sau de locuințe cu maxim 2 apartamente:**

- POT max = 35 %
- CUT max = 0,90
- Regim de înaltime maxim: (S)+P+1E+Er
- Hmax=12.00 m;
- Spații verzi: minim 40% din suprafața fiecărei parcele

**Lot nr. 22: Zonă de utilitate publică necesare ce se vor asigura: zonă de spații verzi, cu acces public, neîngrădit (alei de promenadă, 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 vor prevedea accese pietonale, cu acces public, neimpresmutat 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;

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 Zona de spații verzi de utilitate publică, adiacent 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 19075 mp în conformitate cu planșa „U-06 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 și a spațiului verde 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:

- amenajarea drumului de exploatare DE 1506/1 cu lățimea de 4.00 metri ce mărginește parcelele 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 (PMT), aviz Comisia de Circulație (PMT), Aviz Politia Rutiera, adeverințe cu referire la eventualele litigii sau revendicări eliberate de Direcția Clădiri, 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. 301 din 17.02.2023, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500 lei, conform chitanței nr. 46557 din 25.04.2023.

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

Arhitect-șef,  
**Gabriel ALMĂJAN**

Șef birou,  
**Monica MITROFAN**