



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

Biroul Avizare PUD/PUZ

UR2023-001467

Aprobat,
Primar,
Dominic FRITZ

Ca urmare a cererii adresate de **SC Plano SRL**, cu sediul în județul Timiș, Dumbrăvița, B-dul Petre Țuțea, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2023-001467/23.03.2023 completată cu UR2023-002595/12.06.2023;

Ca urmare a proiectului nr. **218/2021** realizat de **S.C. ARTKRAFT S.R.L.**, cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, str. Ion Barac, nr. 16;

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. 27 din 13.06.2023

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „**Ansamblu Locuințe Colective, Comerț, Servicii Administrativ - Financiare, Bancare, Turistice**”,

Generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, str. Grigore Alexandrescu, identificat prin CF nr. 435072, **având suprafață totală de 2.600 m² (conform CF nr. 435072).**

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: terenul intravilan situat pe teritoriului administrativ al Municipiului Timișoara, în zona Nord-Vest a orașului, în apropierea Căii Torontalului, cu acces din Str. Grigore Alexandrescu., identificat prin: CF nr. 435072, fiind delimitat **la nord** de Str. Grigore Alexandrescu - viitorul inel IV de circulație; **la sud** de parcele existente pentru locuințe, identificate prin CF Nr 435074 și CF Nr 435073; **la est** de teren identificat cu CF nr. 445418; **la vest** de Teren viran neurbanizat, identificat prin CF. Nr. 433834.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de beneficiar și Cvartal 2 – conform HCL 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- **Categoria funcțională existentă** pe terenul beneficiarului: Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 - Zonă propusă de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare. Regim de înălțime P - P+2E. POT max = 40%. Spații verzi și plantate minim conform HCL nr. 289/2022. Teren afectat de HCL 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord. Teren situat în zona II de referință // Aerodrom Cioca. Teren posibil afectat de canal.

Conform HG nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, art. 25: „Accese carosabile. (1) 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. (...)”.



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

Biroul Avizare PUD/PUZ

UR2023-001467

Conform art. 47 alin (5) din Legea 350/2001 rep. și act. „Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise”.

- **Categoria funcțională propusă** pe terenul beneficiarului: Locuințe colective, comerț, servicii administrativ-financiare, bancare, turism;
- **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. 428/2013;

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

- **POT max** = 40%;
- **CUT max** = 2.4;
- **Regim de înălțime maxim** S+P+6E, S+P+4E, S+P+2E+Er și conform planșei U04 „Reglementări Urbanistice Propuse;
- **H_{max}** = 24 m, 17 m, 14 m și conform planșei U04 „Reglementări Urbanistice Propuse;
- **Spații verzi și plantate** = minim 20% - din suprafața totală a terenului. Se vor respecta prevederile HCL 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020"

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

- Se va asigura accesul corespunzător, atât pietonal cât și auto la drumurile publice;
- Se vor lua în considerare pentru elaboarea 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; autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;
- Parcările necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului (dacă este cazul);
- 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 funcțiunile propuse;

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 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, studiu de insorire conf.OMS 119/2014, aviz ANIF (dacă parcela e afectată de canal), aviz AACR (conform Ordin nr. 735 din 9 iunie 2015 actualizat), aviz Ministerul Turismului, 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), studiu geotehnic, reglementare adresa și număr postal în CF sau adeverința de la BDU (PMT), plan topografic/cadastral



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ
Biroul Avizare PUD/PUZ
UR2023-001467

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(daca este cazul),alte avize si acorduri conform legislației 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. 218/04.06.2020 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. 1224 din 08.06.2023**, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500 lei, conform chitanței nr. 150425 din 23.03.2023.

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

Arhitect-Șef
Gabriel Almăjan



Șef Birou
Monica Mitrofan

Consilier
Răzvan Popescu