



Aprobat,
Primar,
Dominic FRITZ

Ca urmare a cererii adresate de ȘERENGĂU Adrian pentru SC TREND BUILDINGS SRL, cu domiciliul/sediul în județul TIMIS, Timișoara, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. **UR2023-000895/22.02.2023, completat cu UR2023-001274/14.03.2023;**

Ca urmare a proiectului nr. **72/2020** realizat de SC URBAN CONTROL SRL, cu sediul în județul TIMIS, Timișoara, Calea Șagului nr. 24;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de **18.04.2023** 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. 28 din 26.06.2023

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal "**DEZVOLTARE ZONĂ PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ: LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**";

Generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, str. Ion Ionescu de la Brad nr. 15, prin CF nr. 411773, având suprafață totală de 15.077 m².

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: terenul intravilan situat în partea de nord-est a Municipiului Timișoara, identificat prin: **CF nr. 411773 nr. cad. nr. top. 411773** (Nr. CF vechi: 126918, proprietar TREND BUILDINGS SRL, **supr. 15.077 mp**), **CF nr. 412900 nr. cad. nr. top. 2209/1** (Nr. CF vechi: 2146, proprietar MUNICIPIUL TIMIȘOARA – Domeniul public în administrarea Consiliului Local, **supr. 121 mp**, categorie folosință *alte*), **CF nr. 435387 nr. cad. nr. top. 2231/1** (Nr. CF vechi: 4487, proprietar MUNICIPIUL TIMIȘOARA, **supr. 272 mp**, categorie folosință *alte*) și **parcele învecinate la est cu terenul cu nr. top. 2231/1** („parcela rezultată din diminuarea imobilului cu nr. top. 2231/1 – 2/2/1, 2239/3/4/2/2/a, de la 10194 mp la suprafața de 9744 mp, rezultând o diferență de 450 mp), cu acces din str. Constructorilor la nord-est, prin parcela proprietate publică a Municipiului Timișoara (categoria de folosință „alte”) – nr. top 2231/1 și parcela învecinată la est cu parcelele nr. top. 2231/1;

Teritoriul reglementat este mărginit **la nord** de strada Măcin / str. Constructorilor (CF nr. 440144), **la sud** de proprietate privată CF nr. 402637, hala industrială folosită ca spațiu comercial, **la est** de proprietate privată CF nr. 405394, parcelă industrială nefuncțională și proprietate privată CF nr. 405205, **la vest** de proprietate privată CF nr. 449492, hale



industriale, conform Planului topografic atașat și conform planșei nr. U04 - „Reglementări urbanistice propuse”, anexă la prezentul aviz.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: teritoriul delimitat la sud de str. Ion Ionescu de la Brad, la est de str. Albinelor, la nord de str. Constructorilor, iar la vest de str. Holdelor.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- **Categoria funcțională existentă** pe terenul beneficiarului: Conform PUZ „Ion Ionescu de la Brad” aprobat prin HCL 186/2003, Zonă unităților industriale existente;

- **Categoria funcțională propusă** pe terenul beneficiarului: zonă predominant rezidențială cu funcțiunea de locuire colectivă și funcțiuni complementare, în regim de înălțime maxim 2S+P+11E+Er și conform planșei de reglementări urbanistice propuse;

- **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): – imobile predominant rezidențiale (90% procent maxim locuințe colective) și funcțiuni complementare:

- **POT max** = 40.00 %;

- **CUT max** = 3.00;

- **regim de înălțime maxim 2S+P+11E+Er** și conform planșei „U04 – Reglementări urbanistice propuse”; etajul retras va ocupa maxim 70% din suprafața construită a imobilului și va fi retras minim 3 m față de limita de implantare propusă;

- **Hmax_{cornișă/atic}**: 40.00 m;

- **Hmax_{coamă}**: 45.00 m;

- **Spații verzi minim 30.00% (conform HCL 289/2022);**

Se vor respecta următoarele recomandări și condiții în elaborarea documentației de urbanism, aceste condiții se vor regăsi atât în planșele desenate cât și în partea scrisă (memoriu, RLU propus):

- În conformitate cu HG 525/1996, Art.8 – Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate, alin. (1) „Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă”, Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ va conține reglementări cu privire la conformarea arhitecturală a volumelor propuse, la materialitatea anvelopelor clădirilor și se vor defini principiile de abordare în ceea ce privește conformarea arhitecturală și estetică a construcțiilor;



- Se vor analiza posibilitățile de creștere a distanței zonei de implantare față de strada nou creată și față de zona de implantare propusă pe parcela învecinată spre est (proprietar SC luko Land Invest SRL), astfel încât să se repecte principiile de asigurare a intimității și însoirii, pornind de la prevederile Art. 23 din HG 525/1996 privind *Amplasarea față de aliniament*, Art. 6 din RLU aferent PUG privind *Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii*, cu precădere asupra Art. 6.1.: ***Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.***
- Se va analiza **modul de aliniere** al construcțiilor existente, reglementate/propuse prin documentații de urbanism la str. Constructorilor; se vor defini **principiile de aliniere** al viitoarelor construcții către str. Constructorilor și se vor propune reglementări (limita zonei de implantare față de str. Constructorilor) corelate cu reglementările propuse/aprobate pe parcelele învecinate; Alinierea clădirilor propuse (alinierea zonei de implantare) în partea nordică **se va raporta la traseul/axa străzii Constructorilor** și nu la limita de proprietate;
- Se va întocmi un **studiu de cvartal** complet și complex pe zona studiată (a se vedea limitele definite la pct. 1 - *Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.*), care va fi întocmit astfel încât, pe de o parte să fie analizată situația existentă cu marcarea disfuncționalităților la nivelul cvartalului și cu ilustrarea prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate/în curs de avizare și pe de altă parte, să fie propuse soluțiile de rezolvare ale acestora, modul de sistematizare al cvartalului, modul de raportare al parcelarelor de viitoare posibile funcțiuni și modul de aliniere la front (stabilirea unui aliniament de stradă);
- Se va ilustra corect limita UAT Timișoara / UAT Dumbrăvița, în conformitate cu prevederile PUG (existent/în curs de avizare);
- **Se va clarifica situația juridică** a suprafeței de teren pe care se propune (parțial) accesul – teren învecinat la est cu CF nr. 435387, nr. cad. nr. top. 2231/1 și se va prezenta **extrasul CF al suprafeței de teren**; extrasul CF se va obține înainte de solicitarea obținerii Avizului Arhitectului Șef;
- Se va obține acord și se va atașa la documentație copie a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Timișoara pentru elaborare PUZ conform OUG nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, art. 129 și art. 139, **privind includerea terenurilor CF nr. 412900 nr. cad. nr. top. 2209/1** (Nr CF vechi: 2146, proprietar MUNICIPIUL TIMIȘOARA – Domeniul public în administrarea Consiliului Local, supr. 121 mp, categorie folosință *altele*), **CF nr. 435387 nr. cad. nr. top. 2231/1** (Nr. CF vechi: 4487, proprietar MUNICIPIUL TIMIȘOARA, supr. 272 mp, categorie folosință *altele*) și **parcelele învecinate la est cu terenul cu nr. top. 2231/1** („parcela rezultată din diminuarea imobilului cu nr. top. 22314/1 – 2/2/1, 2239/3/4/2/2/a, de la 10194 mp la suprafața de 9744 mp, rezultând o diferență de 450 mp”),



cu scopul realizării și reglementării accesului; acest acord se va obține înainte de solicitarea obținerii Avizului Arhitectului Șef;

- Având în vedere faptul că strada publică se propune a se prelungi până la str. Ion Ionescu de la Brad prin terenuri care în prezent se află în proprietate privată, se vor reconsidera și reanaliza propunerile prezentului PUZ, astfel încât să fie prevăzute măsuri care ar permite o circulație coerentă independentă de terenurile private aflate la sud de zona reglementată, până la momentul sistematizării urbanistice a acestora (posibilitate de organizare a circulației în mod etapizat);
- Se vor ilustra locurile propuse pentru amenajarea platformelor de deșeuri, în conformitate cu prevederile OMS;
- Întrucât imobilul este afectat de zona de siguranță a magistrelor de gaz, se va obține **Aviz Transgaz** înainte de solicitarea obținerii Avizului Arhitectului Șef;
- Se va obține Aviz/Punct de vedere de la Aviz Regia Națională a Pădurilor (dacă este cazul).

Se va obține un punct de vedere din partea C.T.A.T.U., înainte de demararea Etapei 2 de informare și consultare a publicului conform HCL 218/2020 cu privire la următoarele aspecte:

- **Studiul de cvartal**, cuprinzând disfuncționalitățile la nivelul cvartalului, prevederile documentațiilor de urbanism aprobate/în curs de avizare, propunerea de soluții pentru disfuncționalitățile identificate, **modul de sistematizare** al cvartalului (rețeaua de circulații, accesibilități, distribuție funcțională, moduri de aliniere la front), etc.;
- Se vor studia documentațiile de urbanism aprobate/în curs de avizare din proximitate care cuprind prevederi referitoare la **întregirea profilului străzii Constructorilor – Inel IV** și se vor analiza:
 - o **Suprafețele de teren** propuse a deveni domeniu public, cu scopul asigurării suprafețelor necesare realizării profilului complet al Inelului IV;
 - o **Amplasarea suprafeței** prevăzute pentru traseul Inelului IV raportată la limitele UAT Timișoara/UAT Dumbrăvița și Pădurea Verde, ținând cont de regimul tehnic al acestora și prevederile legale dar și de fondul construit existent;
- **Organizarea circulației** (posibil în etape) astfel încât să fie prevăzute măsuri care ar permite o circulație coerentă independentă de terenurile private aflate la sud de zona reglementată, până la momentul sistematizării urbanistice a acestora.



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

- Se va asigura accesul corespunzător, atât pietonal cât și auto la drumurile publice; **Se va clarifica situația juridică** a suprafeței de teren pe care se propune (parțial) accesul – teren învecinat la est cu CF nr. 435387, nr. cad. nr. top. 2231/1 și se va prezenta **extrasul CF al suprafeței de teren;**
- Se va asigura accesul corespunzător, atât pietonal cât și auto la drumurile publice;
- Parcările necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului;
- 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.: aviz Arhitectului-Șef, 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 Comisia de Circulatie (PMT), Aviz Politia Rutieră Timiș, Aviz de principiu mediu urban, aviz Statul Major (conf. HG 62/1996), Aviz STS, aviz Transgaz, Aviz Regia Națională a Pădurilor (dacă este cazul), adeverințe cu referire la eventualele litigii sau revendicări eliberate de Directia Patrimoniu (PMT), Compartimentul Administrare Fond Funciar (PMT) și Serviciul Juridic (PMT), studiu geotehnic, studiu de însorire, plan topografic/cadastral cu viza OCPI actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara cu evidențierea nr. top. drum/drumuri de acces la parcelă și CF drum/drumuri, acord C.L.M.T cu privire la includerea terenurilor cu nr. top. 2209/1 și 2231/1 și a parcelei învecinate la est în PUZ, acorduri/acorduri notariale (după caz) cu referire la inscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri la sarcini conform CF. Drumurile de acces la parcelă vor respecta legislația în vigoare. Vor fi asigurate locuri de parcare pe terenul beneficiarului. Se va marca sistematizarea pe verticala a terenului; alte avize si acorduri conform legislatiei în vigoare, dacă 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.



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM
Biroul Avizare PUD/PUZ

Timișoara, Bd. C.D. Loga nr. 1, Tel./Fax +40 256 969
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 3437/22.11.2021, emis de Primăria Municipiului Timișoara.
Achitat taxa de 500 lei, conform chitanței nr. 147831/22.02.2023.
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

Arhitect-șef,
Gabriel Almăjan



Șef Birou,
Monica Mitrofan

Consilier,
Bettina Basarabă-Varga