



Aprobat,
Primar,
Dominic FRITZ

Ca urmare a cererii adresate de Ion Prunici pentru Iuko Land Invest SRL, cu domiciliul/sediul în județul TIMIS, Timișoara, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. **UR2023-000925/23.02.2023, completat cu UR2023-001339/16.03.2023;**

Ca urmare a proiectului nr. **81/2021** realizat de **SC PROCAD SRL, cu sediul în județul TIMIS, Timișoara, str. Suceava nr. 13;**

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. 29 din 27.06.2023

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal "**ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII, BIROURI**";

Generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, str. Constructorilor, prin CF nr. 405394 (nr. CF vechi: 72435, NR. topografic: 2234/1-2/2/1, 2239/3/4/2/2/a, având suprafață totală de 9.744 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. 405394 nr. cad. 405394** (Nr. CF vechi: 72435, nr. topografic 2234/1-2/2/1, 2239/3/4/2/2/a, proprietar Societatea Iuko Land Invest SRL, **supr. 9.744 mp**), mărginit **la nord** de str. Constructorilor (CF nr. 440144) și de teren învecinat la vest 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*”), **la sud** de proprietate privată CF nr. 425206 – incinta SC SERVCON SA și CF nr. 405205, **la est** de proprietate privată CF nr. 417276, reglementat prin HCL nr. 301/2008 - „Complex de locuințe și funcțiuni complementare” - SC Pădurea Nordului SRL, **la vest** de proprietate privată CF nr. 411773, teren care propun reglementări urbanistice „Dezvoltare zonă predominant rezidențială: locuire colectivă și funcțiuni complementare” pentru care s-a obținut A.O. nr. 28/26.06.2023, conform Planului topografic atașat și conform planșei nr. U03 - „Reglementări urbanistice - zonificare”, 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 mixtă – locuințe colective, servicii, birouri;
- **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 = 40.00 %;**
- **CUT max = 3.00;**
- **regim de înălțime maxim 2S+P+11E+Er** și conform planșei „U03 – Reglementări urbanistice - zonificare”;
- **Hmax_{cornișă/atic}: 40.00 m;**
- **Hmax_{coamă}: 45.00 m;**
- **Spații verzi minim 20.00%, cu respectarea prevederilor HCL 289/2022;**

Se vor respecta următoarele recomandări și condiții în elaborarea documentației de urbanism, 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 **principii de abordare în ceea ce privește conformarea arhitecturală și estetică a construcțiilor;**
- **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 vor ilustra locurile propuse pentru amenajarea platformelor de deșeuri, în conformitate cu prevederile OMS;
- Se va defini **structura funcțională propusă**, cu precizarea destinațiilor și a capacităților – **ponderea funcțiunilor** complementare și a serviciilor/birourilor în raport cu locuirea; **Procentele de spații verzi** propuse se vor propune și calcula în funcție de prevederile HCL nr. 289/2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi



a Municipiului Timișoara 2010-2020", după clarificare ponderii funcționale; în conformitate cu prevederile Ordinului MLPAT 21/N/10.04.2000, GM-007-2000, *Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism*, Art. 14, *Modul de Aplicare, cap. Generalități*: „[...] în urma acestei analize trebuie precizate funcțiunile DOMINANTE ale zonelor urbane, funcțiunile COMPLEMENTARE acestora (deci compatibile), DISFUNȚIILE și INCOMPATIBILITĂȚILE constatate precum și NECESITĂȚILE DE DELIMITARE A UNOR SUBZONE FUNCTIONALE care prezintă configurații distincte ale tesutului urban”.

- 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 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 vest (proprietar SC Trend Buildings SRL), astfel încât să se repecte principiile de asigurare a intimității și însoririi, 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.***
- 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 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 acesteia 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**;
- 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-Şef, 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), aviz CFR/acord proprietar cale ferată (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, plan topografic/cadastral cu viza OCPI actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară cu evidențierea nr. top. drum/drumuri de acces la parcelă și CF drum/drumuri, studiu de însorire conf. OMS nr. 119/2014, acorduri/acorduri notariale (după caz) cu referire la înscrieri 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 și acorduri conform legislației 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.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 135/14.01.2022, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500 lei, conform chitanței nr. 147996/23.02.2023.

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

Șef Birou,
Monica Mitrofan



Arhitect șef,
Gabriel Almăjan

Consilier,
Bettina Basarabă-Varga

