



Aprobat,
Primar,
Dominic Fritz

Ca urmare a cererii adresate de **RĂȚĂ Marian Andrei, în calitate de reprezentant al S.C. Andreescu & Gaivoronschi SRL, cu domiciliul/sediul în Timișoara, jud. Timiș, b-dul Republicii nr. 8, et. 3, ap. 12B, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2023-002869/04.07.2023.**

Ca urmare a proiectului nr. **210/2022** realizat de **Andreescu & Gaivoronschi SRL, Timișoara, jud. Timiș, b-dul Republicii nr. 8, et. 3, ap. 12B;**

Având în vedere observațiile și recomandările **în urma ședinței din data de 08.08.2023** 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. 41 din 06.09.2023

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „**Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor principale de trafic**”;

Generat de imobilul situat în județul **Timiș**, municipiului **Timișoara**, intravilan, în partea de nord a Municipiului, **Calea Aradului nr. 39-41-43**, identificat prin CF nr. 455146, nr. top. nr. cad. 455146, în suprafață totală de **4.603 mp**, **proprietar SC NARCISE TEX SRL;**

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: Parcela care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este amplasat în intravilan, în partea de nord a Municipiului, **identificat prin CF nr. 455146**, nr. top. nr. cad. 455146, **și suprafața de teren situată între parcela cu CF nr. 455146 și str. Miresei** (nr. top. 23174, 23173, 23170/1, 23170/2, 23171, 23172); suprafața acestor imobile este delimitată **la nord** de teren proprietate privată cu CF nr. 406846 – zonă rezidențială cu clădiri P, **la sud** de str. Miresei, **la est** de teren proprietate publică – Calea Aradului, CF nr. 409211, iar **la vest** de terenuri proprietate privată - zonă rezidențială.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul delimitat **la nord** de str. Călan, **la est** de Calea Aradului, **la vest** de Calea Torontalului și **la sud** de str. Miresei;



2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- Categoria funcțională existentă pe terenul care urmează să fie reglementat: Destinație conform PUG: UTR19 – zonă pentru locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare, LMa-subzonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 existentă, afectat parțial de zona de protecție sanitară (cimitir);

- Categoria funcțională propusă: structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism, etc.;

- 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.

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

- Regim de înălțime:

S+P+10E (pentru fâșia de 40 m de la aliniamentul Căii Aradului)

S+P+6E (pentru suprafața rămasă în spatele distanței de 40 m de la aliniament)

- H_{max} : 35.00 m (pentru S+P+10E)
23.00 m (pentru S+P+6E)

- POT_{max} : 50%;

- CUT_{max} : 2.8;

- Spații verzi: min 25% din suprafața reglementată (cu respectarea prevederilor HCL 289/2022);

- Spații verzi și plantații - Se vor respecta prevederile HCL 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020";

- Se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;

- Se vor respecta următoarele cu condiții și recomandări:

- Suprafața reglementată va include și parcela/parcelele situate între parcela cu CF nr. 455146 și str. Miresei; Prin includerea în PUZ a parcelei "captive" între imobilul propus spre reglementare și str. Miresei, se asigură că aceste terenuri sunt utilizate într-un mod optim și nu rămân subdezvoltate sau neutilizate în mod eficient.



Reglementările propuse prin PUZ pot permite o creștere adecvată și coerentă a înălțimii și densității suprafeței, ceea ce ar putea duce la o utilizare mai eficientă a terenului și la integrarea armonioasă, care nu perturbă aspectul și caracterul urban al zonei; de asemenea, prin reglementarea suprafeței întregi, se poate planifica și îmbunătăți infrastructura rutieră și pietonală propusă, asigurând accesibilitatea atât din Calea Aradului, cât și din str. Miresei;

- Documentația se va completa cu extras CF pentru parcela/parcelele învecinate la sud cu terenul cu CF nr. 455146 până la str. Miresei;
- Se va obține acordul /acordul notarial (după caz) din partea proprietarilor imobilelor din zona reglementată (alții decât inițiatorul PUZ), înainte de demararea Etapei 2 de informare și consultare a publicului conform HCL 218/2020;
- Se vor ilustra locurile propuse pentru amenajarea platformelor de deșeuri, în conformitate cu prevederile OMS;

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.

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

- Se va asigura accesul corespunzător, atât pietonal cât și auto la drumurile publice;
- Parcările necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului și se vor dimensiona corespunzător;

- Se vor lua în considerare pentru elaborarea 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;

- **Accesul** la imobilul reglementat se va face de pe Calea Aradului și str. Miresei, prin propunerea unor străzi noi care să asigure accesul pe proprietăți;

- **Dezvoltarea echipării edilitare:** 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 funcțiunea propusă;



6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru zona reglementată prin P.U.Z.:

Avizul Arhitectului-sef, aviz Unic (alimentare cu apă, 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, aviz STS, aviz AACR (dacă este cazul, conf. AACR RACR-ZSAC/2015, consolidat în 2018), 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, acord/acord notarial (după caz) din partea proprietarilor imobilelor (alții decât inițiatorul PUZ), plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, cu ilustrare drum/drumuri de acces la parcelă, alte avize și acorduri conform legislației în vigoare, dacă 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. 218/2020 pentru modificarea H.C.L. nr. 183/08.05.2017 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. **3310/14.11.2022**, emis de **Primăria Municipiului Timișoara**.

Achitat taxa de **500 lei**, conform Chitanței nr. **47956/30.06.2023**.

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

.....

Șef birou,
Monica Mitrofan

Arhitect-Șef,
Gabriel Almajan



Consilier,
Bettina Basarabă-Varga