



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ
Biroul Avizare PUD/PUZ
UR2023-002699/31.08.2023

Aprobat,
Primar,
Dominic Fritz

Ca urmare a cererii adresate de **KOGALNICEANU BUSINESS CENTER SRL**, în calitate de reprezentant al **ROZELOR SUD RESIDENCE SRL**, cu domiciliul/sediul în Timișoara, jud. Timiș, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2023-002699/19.06.2023.

Ca urmare a proiectului nr. **88/KBC/22** realizat de **SC ATELIERELE ARHITECH SRL**, cu sediul Timișoara, jud. Timiș, bv. EROILOR DE LA TISA nr. 77;

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. 42 din 31.08.2023

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „**LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**”.

Generat de terenul situat în județul Timiș, municipiului Timișoara intravilan, în partea de sud a Municipiului, **str. LINIȘTEI nr. 2**, identificat prin **CF 418391** în suprafață totală de **929mp**, proprietar **KOGALNICEANU BUSINESS CENTER SRL**.

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: Parcela este amplasată în intravilan, în partea de sud a Municipiului, delimitat la nord de Aleea Lirei, la vest proprietate privata locuinta individuala P+M, identificata prin CF 426103, la est de str. Liniștei, la sud de proprietate privata locuinta individuala P, identificata prin CF 433930.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul delimitat la nord - de Aleea Lirei, la vest de str. Leandrului și locuinte colective cu servicii la parter, la sud de str. Liniștei și Cimitirul Evreiesc, iar la est de Calea Sever Bocu.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- **Categoria funcțională existentă pe terenul inițiatorului:** Destinație conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619 din 2018 - Zonă de locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare, zona de protecție sanitară - cimitir. Regim de înălțime maxim P+2E. POT maxim 40%. Spații verzi minim conform HG 525/1996;

- **Categoria funcțională propusă pe terenul inițiatorului:** Funcțiunea propusă pe zona reglementată este aceea de locuințe colective și funcțiuni complementare;

- **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):

Funcțiunea propusa: locuinte colective si funcțiuni complementare

- Regimul maxim de înălțime propus: P+1E+2Er (parter+ etaj 1 + 2 etaje retrase)

- POTmax : 35%;

- CUTmax : 1,25;

- H max.cornisa = 12m

- H max = 14m

- Retragere fata de frontul stradal:

• Str. Linistei: min. 11m (conform P+6+Er);

• Str. Aleea Lirei: 10m (conform P+6+Er, P+4+M si Aleea Lirei);

- Retragere minima fata de limitele laterale : - 3,00m sau $L \geq H/2$

- Spații verzi: **min 30%** - se vor respecta prevederile HCL 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020";

Se vor respecta următoarele cu condiții și recomandări:

- se va respecta zona de implantare conform planșei nr. U 04 – „Reglementări urbanistice”, cât și retragerile conform planșei U 02 – „Studiu de cvartal”;

- se va respecta numărul maxim de apartamente propus: 10 apartamente - din care 8 locuinte situate la etajele superioare si 2 spatii pentru servicii situate la parter conform planșei nr. U 04 – „Reglementări urbanistice”;

- Se va respecta O.M.S. 119/2014 în ceea ce privește amplasarea parcărilor față de ferestrele imobilelor cu funcțiunea de locuire.

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

- Se va asigura accesul corespunzător, atât pietonal cât și auto la drumurile publice;

- Parcărilor 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;

- **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 P.U.Z.:

Avize necesare pentru PUZ: avizul Arhitectului-șef (aviz CTATU), aviz Unic (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu energie termica, gaze naturale, telefonizare, transport urban), aviz Sanitar, aviz Agenția pentru Protecția Mediului Timiș, aviz Protecția Civilă, aviz Pompieri, aviz de Principiu Mediu Urban si Gestiune Deseuri (PMT), aviz Comisia de Circulație (PMT), aviz Poliția Rutieră Timiș, aviz STS (pentru H>17m), 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, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară cu evidențierea nr. top de 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, alte avize si acorduri conform legislatiei în vigoare, daca este cazul. Drumul de acces la parcelă va 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. **2114/20.07.2022**, emis de **Primăria Municipiului Timișoara**.

Achitat taxa de **500** lei, conform chitanță nr. 137780/03.08.2023.

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

Arhitect-șef,
Gabriel Almăjan



Șef birou,
Monica Mitrofan