



Aprobat,
Primar
Dominic FRITZ

Ca urmare a cererii adresate de SZASZU CRISTIAN în calitate de reprezentat al SOCIETĂȚII SAPPORO NIPON INVEST SRL, cu domiciliul/sediul în județul TIMIS, Timișoara, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. **UR2023-002231/10.05.2023**;

Ca urmare a proiectului nr. **393/PLS/22** realizat de SC RD SIGN SRL, cu sediul în județul TIMIS, Timișoara, str. Vulturilor nr. 14;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de **20.06.2023** 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. 33 din 27.07.2023

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal "**Funcțiuni mixte - locuințe colective și funcțiuni complementare**";

Generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, str. Constructorilor nr. 4A, 4B, 4C, str. Ion Ionescu de la Brad nr. 5, str. Kimmel nr. 7, CF nr. 407141, CF nr. 414820, CF nr. 414840, CF nr. 414822, CF nr. 426998, în suprafață totală de 11.190 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. 407141, CF nr. 414820, CF nr. 414840, CF nr. 414822, CF nr. 426998** (în proprietatea Societății Sapporo Nipon Invest SRL) și **parcele/pacelele învecinate la sud cu terenurile CF nr. 407141, CF nr. 414820, CF nr. 414840, CF nr. 414822** (teren nr. top. 2198-2199-2, nr. top. 2198-2199-5-6, nr. top. 2198-2199-9-1);

Teritoriul reglementat este mărginit **la nord** de strada str. Constructorilor, **la sud** de construcție în regim P și str. Ion Ionescu de la Brad, **la est** de proprietăți private, parcele cu clădiri destinate locuințelor colective, **la vest** de proprietăți private - zonă locuințe colective și funcțiuni complementare propuse prin documentații de urbanism în lucru/aprobate și zonă clădiri industriale/depozitare, conform planșei nr. U03 - „Plan situație existentă”;

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. Holdelor (propunerea de prelungire spre str. Constructorilor), **la nord** de str. Constructorilor, iar **la vest** de str. Constantin Iotzu.



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 rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 propusă;
- **Categoria funcțională propusă** pe terenul beneficiarului: 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. 428/2013;

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

SZ1 – Locuințe colective și funcțiuni complementare

- POT max = 40.00 %;
- CUT max = 2.5;
- regim de înălțime maxim S+P+6E+Er;
- Hmax_{cornișă}: 25.00 m;
- Hmax: 28.00 m;

SZ2 – Locuințe colective și funcțiuni complementare sau parcare colectivă supraetajată

- POT max = 40.00 %;
- CUT max = 2.5;
- regim de înălțime maxim S+P+2E;
- Hmax_{cornișă}: 12.00 m;
- Hmax: 15.00 m;

- Spații verzi minim 30.00% din suprafața reglementată (cu respectarea prevederilor 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):

- Având în vedere faptul că suprafața propusă spre reglementare are o geometrie segmentată (în partea sudică), dar și faptul că se propune preluarea și prelungirea unei *căi de circulație rutieră și construcții aferente*, acestea au consecință directă asupra fragmentării parcelei/parcelor învecinate la sud cu terenurile CF nr. 407141, CF nr. 414820, CF nr. 414840, CF nr. 414822 (teren nr. top. 2198-2199-2, nr. top. 2198-2199-5-6, nr. top. 2198-2199-9-1), rezultând astfel o porțiune de teren neconstruibil și sarcini care afectează drepturile de proprietate ale proprietarilor parcelelor vecine. Astfel, această suprafață de teren, afectat de servitute de utilitate publică (căi de comunicație), se va include în suprafața reglementată;



- Documentația se va completa cu extras CF pentru parcela/parcelele învecinate la sud cu terenurile CF nr. 407141, CF nr. 414820, CF nr. 414840, CF nr. 414822 (teren nr. top. 2198-2199-2, nr. top. 2198-2199-5-6, nr. top. 2198-2199-9-1);
- Se va analiza posibilitatea creșterii procentului de suprafață verde de tip „deep green” (spațiu verde la sol, fără construcții subterane), având în vedere obiectivele de gestionare a apelor pluviale, reîncărcare a apelor freatice și reziliență la schimbările climatice la care România a aderat prin Pactul Verde European; de asemenea, regăsim prevederi de bază în RLU aferent PUG aprobat prin HCL 157/2001 prelungit prin HCL 619/2018, Cap. II, cu privire la modul de ocupare a terenurilor la nivelul Municipiului Timișoara: „Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 30% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200 mp de spațiu liber în jurul construcției.”;
- Se va întocmi un **studiu de cvartal** complet și complex pe zona studiată, 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); de asemenea, 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;
- 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.

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;
- 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 electrică, alimentare cu energie termică, 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 (PMT), aviz Transgaz, Aviz STS, 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 (dacă este cazul), 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, acord/acorduri notarial conform CF 426998 cu referire 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. 2335/29.07.2022, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500 lei, conform OP Libra Bank nr. 7/09.05.2023.

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

Arhitect-șef,
Gabriel Almăjan
Consilier,
Bettina Basarabă-Varga