



Aprobat,
Primar,

Dominic Fritz

Ca urmare a cererii adresate de Claudiu Oprea, arhitect al Studio ARCA SRL, în calitate de reprezentat al AUTO EUROPA SRL, cu domiciliul/sediul în Timișoara, jud. Timiș, str. Tosca nr. 14, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2023-002782/23.06.2023.

Ca urmare a proiectului nr. **481/2023** realizat de **STUDIO ARCA SRL**, cu sediul în Timișoara, jud. Timiș, str. Tosca nr. 14;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de **11.07.2023** 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. 34 din 08.08.2023

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă cu funcțiune mixtă - locuințe, hote, comerț, servicii, birouri”;

Generat de terenurile situate în județul **Timiș**, municipiului **Timișoara intravilan**, în partea de nord a Municipiului, str. Miresei nr. 1, CF nr. 410381, CF nr. 410379, CF nr. 400646, CF nr. 420271, CF nr. 401509, CF nr. 415714, CF nr. 447188, CF nr. 453481, CF nr. 453482, în suprafață totală de 14.970 mp conform CF și **15.014 mp** conform Planșei nr. 1/1-2023-RT Plan topografic, proprietari conform CF.

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: Parcelele care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt amplasate în intravilan, în partea de nord a Municipiului, str. Miresei nr. 1, CF nr. 410381, CF nr. 410379, CF nr. 400646, CF nr. 420271, CF nr. 401509, CF nr. 415714, CF nr. 447188, CF nr. 453481, CF nr. 453482, fiind delimitat **la nord** de str. Miresei și benzinărie MOL în regim P, **la est** de Calea Aradului, **la sud** de str. Timiș și imobil de locuințe colective în regim P+10E, iar **la vest** de terenuri proprietate privată (magazin Lidl și showroom/atelier Autokall Mercedes).

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

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- Categoria funcțională existentă pe terenul inițiatorului: Destinație conform PUG: parțial ISa - Subzonă de instituții publice și servicii de interes general existente, parțial



ISb – subzonă de instituții și servicii de interes general propuse.

- Categoria funcțională propusă pe terenul inițiatorului: zonă cu funcțiune mixtă – locuințe, hotel, comerț, servicii și 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. 428/30.07.2013, inclusiv prospectele stradale propuse pentru drumurile adiacente.

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

- P.O.T. max. = 60%;
- C.U.T. max. = 3,2;
- Regim de înălțime max.: S+P+2E pentru volumul de bază și S+P+11E/14E;
- H max cornișă= 13.50 m pentru S+P+2E;
- H max cornișă= 43.00 m pentru S+P+11E și 52.00 m pentru S+P+14E;

- Spații verzi: min 15% din suprafața reglementată (se va respecta 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:

- Se va clarifica funcțiunea, cu precizarea ponderii procentuale a funcțiilor (servicii, locuințe colective, etc.);

- Se vor aduce precizări în proiect, în ceea ce privește calculul necesarului de spații verzi obligatoriu a fi create în concordanță cu destinația și capacitățile funcțiunii predominante propuse, în acord cu HCL nr. 289/2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020";

- Se vor respecta prevederile art. 3 din OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și de sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare, alin (1) – „Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate”, respectiv prevederile Anexei 3 din HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;

- Pe planșa nr. U07 – Proprietatea asupra terenurilor, se va ilustra regimul de proprietate al terenurilor învecinate (cel puțin din zona studiată) și a căilor de acces;



- Se va realiza un studiu de trafic pe arterele învecinate și pe infrastructura de mobilitate, iar accesele la suprafața reglementată se vor propune astfel încât să nu genereze probleme de trafic;

- Se va realiza un bilanț și se vor calcula indicii urbanistici (și) la nivel de cvartal, urmărind încadrarea suprafeței în limitele maxime admise pentru *funcțiunea mixtă*;

- Se va lua în considerare și se vor propune măsuri și posibilități de reglementare și mobilare pentru imobilul de locuințe colective P+10E aflat în vecinătatea sudică a suprafeței reglementate, la intersecția str. Timiș cu Calea Aradului;

- Se va întocmi un studiu al documentațiilor de urbanism aprobate în zonă, în corelare cu prevederile Planului Urbanistic General aflat în curs de aprobare, și a funcțiilor de interes public existente în zonă, relevând anumite necesități funcționale necesare pentru dezvoltarea sustenabilă a cvartalului pentru care se propune creșterea densității și a numărului de locuitori.

Se va obține un punct de vedere din partea C.T.A.T.U. după introducerea observațiilor, înainte de demararea Etapei 2 de informare și consultare a publicului conform HCL 218/2020 pentru proiectul în cauză.

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

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

- Parcățile necesare funcțiilor 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: accesul se poate asigura dinspre toate cele trei străzi care mărginesc suprafața reglementată: Calea Aradului, str. Miresei, str. Timiș.

- **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-sef, aviz Unic (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu energie termică, gaze naturale, telefonizare, transport urban), aviz Sanitar (cu referire și la zona protejată pe baza normelor sanitare – cimitir), 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), aviz Ministerul Turismului, studiu de însorire, studiu geotehnic, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, cu ilustrare drum/drumuri de acces la parcelă, acord/acorduri notariale (după caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate sau înscrieri privitoare la sarcini conform CF (după caz), 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. **2900/28.09.2022**, emis de **Primăria Municipiului Timișoara**.

Achitat taxa de **500 lei**, conform OP BRD nr. ref. **23061409385651/14.06.2023**.

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

.....

Arhitect-Şef,
Gabriel Almăjan

Şef birou,
Monica Mitrofan



Consilier,
Bettina Basarabă-Varga