



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

Biroul Avizare PUD/PUZ

UR2023-002809/21.08.2023

Aprobat,
Primar,
Dominic FRITZ

Ca urmare a cererii adresate de **B.I.A. PUICĂ RADU** pentru **NEAMȚU CLAUDIA-CREOLA**, cu domiciliul în județul **Timiș**, municipiul **Timișoara**, str.**Gheorghe Lazăr, nr. 19, ap. 11**, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. **UR2023- 002809/27.06.2023**;

Ca urmare a proiectului nr. **68/2023** realizat de **B.I.A. PUICĂ RADU**, cu sediul în județul **Timiș**, municipiul **Timișoara**, str.**Gheorghe Lazăr, nr. 19, ap. 11**;

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. 38 din 21.08.2023

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială cu locuințe individuale și colective mici”;

Generat de imobilul situat în județul Timiș, arabil în intravilanul extins Timișoara, strada Gărâna, identificat prin C.F. nr. 406910 (CF vechi nr.132731) cad. 406910 (cad vechi A 1676/4/9/1a/1), **având suprafață totală de 4087 m²**, proprietar **NEAMȚU CLAUDIA-CREOLA**.

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: terenul intravilan situat în zona Plopi Sud identificat prin: CF nr. 406910 fiind delimitat **la nord** de De ul identificat cu nr. cadastral 446696 și de parcela identificată prin A1676/4/10 – proprietatea Consiliului Local, conform extrasului din registrul agricol n ANCP1 la poziția nr. 29190/7.02.2022 ; **la sud** de terenuri proprietate privată respectiv de teren identificat prin A 1676/4/9/1/a/2; **la est** cu teren identificat prin nr. cadastral A 1676/4/9/1/a/2 teren proprietate privată pentru drum și cu De1676/4/1 - de strada Gărâna; **la vest** A1676/4/9/1/b proprietate privată si De 1676/4/1

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de beneficiar și terenul delimitat astfel: la nord de str. Ilia Repin, la sud terenurile arabile învecinate, la est strada Gărâna și frontul de vis-a vis cu parcela studiată, la vest strada identificată pe nr. cadastral 446696 de lângă cimitirul din Plopi Sud, de la strada Martir Cornel Popescu (1918).

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- **Categoria funcțională existentă** pe terenul beneficiarului: Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 35/2002 este funcțiunea de unitati agricole si locuire. Teren afectat de sistematizarea zonei, de linie electrică existentă și de zona de protecție a conductelor de transport gaze naturale.

- **Categoria funcțională propusă** pe terenul beneficiarului: zonă de locuințe individuale și colective mici.



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

Biroul Avizare PUD/PUZ

UR2023-002809/21.08.2023

- **Servituți:** Se vor respecta servituțiile 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;

Se vor respecta servituțiile:

Față de conductele de transport gaze naturale Dn500, Dn 300 Receaș- Timișoara I rețea de gaz în funcțiune și Dn350 Receaș Timișoara I și DN200 Dumbrăvița –Timișoara I scoase din uz și față de rețeaua electrică de înaltă tensiune 110Kv identificate în jurul amplasamentului.

Conductele de transport gaze naturale Dn 500, Dn 300 Receaș- Timișoara I în funcțiune impun o zonă de protecție de 20m. stânga dreapta conductei.

Conductele Dn350 Receaș Timișoara I și DN200 Dumbrăvița –Timișoara I scoase din uz impun o zonă de protecție de 6m stânga-dreapta conductei.

Rețeaua electrică de înaltă tensiune de 110Kv impune o zona de protecție de 18,5m stânga-dreapta axului liniei.

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

Parcela studiată se va împarti în următoarele zone functionale:

- zona destinată construirii de locuințe colective cu regim mic de înălțime - Lot 1

- zona de spații verzi de protecție - Lot 2

LOT 1

Funcțiune dominantă: locuințe colective mici cu max. 10 apt.

- POT max = 30%;

- CUT max = 1,2;

- Regim de înălțime maxim P+2E+Er/M;

- H_{max} permisă = 10 m

- H_{maxim} coamă = 14 m;

- Zonă verde = 20%

LOT 2:

- Zonă verde: 49% spațiu verde compact din suprafața totală a parcelei.

Se vor respecta următoarele recomandări și condiții în elaborarea documentației de urbanism (aceste condiții împreună cu indicatorii urbanistici obligatorii menționați mai sus, se vor regăsi atât în planșele desenate cât și în partea scrisă - memoriu, RLU propus):

- Având în vedere restricțiile impuse de rețele existente, de prezența cimitirului în zonă, strada de 3m existentă la nord de parcela ce se reglementează, **se recomandă a se dezvolta la un prospect de 14m**, pe terenul învecinat la nord A1676/4/10 proprietate a Municipiului Timișoara, plecând de la drumul de exploatare existent identificat prin nr. cadastral 446696.

- Titlul proiectului se recomandă a respecta zona posibilă funcțională și anume aceea de **locuințe colective mici și funcțiuni complementare**.

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

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

- Autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;

- Parcările necesare funcțiilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului (dacă este cazul);

- Construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare funcționării.



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

Biroul Avizare PUD/PUZ

UR2023-002809/21.08.2023

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.:

Avize necesare pentru PUZ: aviz CTATU (Avizul Arhitectului-șef), aviz Unic (Telekom, STPT, Aquatim, Delgaz Grid, Colterm, e-Distributie Banat), aviz Sanitar, aviz Agenția pentru Protecția Mediului Timiș, aviz Protecția Civilă, aviz Pompieri, aviz de Principiu Mediu Urban și Gestiune Deseuri (PMT), aviz Comisia de Circulație (PMT), aviz ANIF, aviz Apele Române, aviz Transgaz, aviz Transelectrica, Aviz Poliția Rutieră (conf. OG 43/1997, rep. și OUG 195/2002), 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, acord/acorduri notariale cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF (daca este cazul). Drumurile de acces la parcela vor respecta legislația în vigoare. Se va marca sistematizarea pe verticală 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. 1645 din 02.06.2022**, prelungit până la 01.06.2025, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500 lei, conform chitanței nr. **347599** din **27.06.2023**.

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

MUNICIPIUL
DIRECȚIA GENERALĂ
URBANISM
ȘI PLANIFICARE
TERITORIALĂ
TIMIȘOARA

Arhitect-Șef
Gabriel ALMĂJAN

Șef Birou
Monica MITROFAN