



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Semnat Primar	Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	Semnat Sef serviciu Serviciul Planificare Urbana
Intocmit Consilier Compartiment Avizare PUD/PUZ		

MTM2024-011448

Ca urmare a cererii adresate de **ASOCIAȚIA RISE, KONDOROS ALEXANDRU-MARCEL-IULIAN, MYTAY IMMOBILIARE S.R.L.** prin **SUBCONTROL SRL** cu sediul în Timișoara, AL. F.C. RIPENSIA, Nr. 7A, Jud. Timiș , înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. MTM2024-011448/05.03.2024;

Ca urmare a proiectului nr. **2837.12.6** realizat de **SUBCONTROL S.R.L.**, cu sediul în județul Timis, municipiul Timisoara, Alea FC Ripensia nr. 7A;

Având în vedere observațiile și recomandările **în urma ședinței din data de 04.04.2024** 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. 6 din 19.04.2024

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) - „**ELABORARE PUZ – LOCUINȚE, DOTĂRI, SERVICII, SPAȚII VERZI**”, amplasat în Municipiul Timișoara, intravilan, C.F. nr. 449908, CF nr. 452420, CF nr.410908 având suprafață totală de **S=76.346 mp**; generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara:

- C.F. nr. 449908, nr. cadastral 449908, S_{mas}= 13.400 mp.
- C.F. nr. 452420, nr. cadastral 452420, S_{mas}= 33.500 mp.
- C.F. nr. 410908, nr. cadastral 410908, S_{mas}= 29.446 mp.

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: teren în suprafață totală de 76.346 mp, înscris în CF 449908, nr. cad. 449908, teren arabil intravilan de S= 13.400 mp; CF 452420, nr. cad. 452420, teren teren arabil intravilan în suprafață de S= 33.500 mp; CF 410908, nr. cad. 410908, teren arabil intravilan în suprafață de S= 33.500 mp; conform planșei nr. U-04 „Reglementări urbanistice”, anexă la prezentul aviz.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul cuprins între HCN 1638/5 și Str. Parâng la est, de HPR 1593 la nord, de HCN 1627/canalul Șubuleasa la vest, de Calea Moșniței la sud.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- **Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului:** Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL 457/2023, terenul se încadrează în zona Uliu – Zonă de urbanizare – Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

- **Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului:** subzonă Uliu (Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban), subzonă S_UIs (Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate), subzonă S_Uet (S_Uet - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zonă cu caracter rezidențial), subzone verzi. Locurile de parcare necesare funcțiunilor propuse se vor asigura pe terenul reglementat.

- **Servituți:** Se vor respecta servituțile conform P.U.G. Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) pentru toată suprafața reglementată:

1. Uliu - Subzonă de locuințe cu regim redus de înălțime:

- **POT max = 35%**
- **CUT max = 0.9**
- **Regim de înălțime maxim: S+P+1E+M/Er**
- **Hmax = 12 m;**
- **Spații verzi: minim 50% pe sol natural**

2. S_UIs - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate:

- **POT max = 25%**
- **CUT max = 0.5**
- **Regim de înălțime maxim: S+P+1E+M/Er**
- **Hmax = 12 m;**
- **Spații verzi: minim 40% pe sol natural**

3. S_Uet - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zonă cu caracter rezidențial

- **POT max = 60%**
- **CUT max = 2.8**
- **Regim de înălțime maxim: S+P+2E+M/Er**
- **Hmax = 12 m;**
- **Spații verzi: minim 25% pe sol natural**

Se vor respecta următoarele condiții în elaborarea documentației de urbanism, aceste condiții se vor regăsi atât în planșele desenate cât și în RLU propus:

- Se vor studia legăturile cu infrastructura de mobilitate existentă și de perspectivă din cartier, astfel încât să se propună o tramă stradală coerentă în zonă.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

- Se vor propune soluții de tramă stradală care să cuprindă cât mai puține traversări ale canalelor de desecare ce mărginesc terenul reglementat. În acest sens, se va studia posibilitatea de a crea străzi cu întoarcere și de a prelungi Str. Traian Demetrescu dincolo de intersecția cu Str. Parâng, peste canalul de desecare și potențial până peste râul Subuleasa, conectând astfel zona reglementată.

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

- Se va asigura accesul corespunzător, atât pietonal cât și auto la drumurile publice;
- Se vor studia soluții de fluidizare a circulației pe Str. Bistrei (DS 1657), din prisma: creării unei legături pe direcție nord-sud printr-o curbă mai lină, deviere unde este necesar etc.
- Autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;
- Construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare funcționării.

Obiective de utilitate publica, operatiunilor cadastrale si notariale si a investitiilor propuse:

Costuri suportate de beneficiari, în interiorul suprafeței reglementate:

- Toate costurile amenajării terenului reglementat și lucrările de infrastructură rutieră vor fi suportate de inițiatorul PUZ.

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 Arhitectul-Sef (aviz CTATU), aviz Unic (Telekom, STPT, Aquatim, Delgaz Grid, Colterm, e-Distributie Banat), aviz Sanitar, aviz Agentia pentru Protectia Mediului Timis, aviz Protectia Civila, aviz Pompieri, aviz Politia Rutiera (conf. OG 43/1997, rep. si OUG 195/2002), aviz proprietar retea linii de inalta tensiune, Studiu insorire conf. OMS 119/2014 (daca este cazul), aviz Comisia de Circulatie (PMT), aviz Apele Romane, aviz ANIF, aviz de Principiu mediu urban, adeverinte cu referire la eventualele litigii sau revendicari eliberate de Directia Patrimoniu (PMT), Compartimentul Administrare Fond Funciar (PMT) si Serviciul Juridic (PMT), studiu geotehnic, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, acord/acorduri notariale cu referire la inscrieri privitoare la proprietate (daca este cazul), respectiv inscrieri la sarcini conform CF-uri. Drumurile de acces la parcela vor respecta legislatia în vigoare. Vor fi asigurate locuri de parcare în incintă. Se va marca sistematizarea pe verticala a terenului; alte avize si 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”.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

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. 27 din 08.01.2024, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 569 lei, conform OP nr. 162 din 05.03.2024.

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