



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
SERVICIUL CERTIFICĂRI SI AUTORIZĂRI

Aprobat,  
Primar,  
Nicolae ROBU

Ca urmare a cererii adresate de S.C. NOUA CASA LOCUINTE S.R.L. prin Szaszu Bela Cristian, cu domiciliul în județul TIMIȘ, com. Giroc, sat Chisoda, str. Caraiman nr. 6/1, cod postal 307221, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2020-002716/14.02.2020;

Ca urmare a proiectului nr. 15-MAR-19 realizat de S.C. 5U STAMP S.R.L. sediul în județul TIMIS, municipiul TIMISOARA, str. Bucovinei nr. 63A, cod poștal 300665, CUI 29340981;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma **ședinței din data de 05.03.2020 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. 299/27.06.2006 modificat prin H.C.L. nr. 95/26.02.2013 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. 15 din 05.03.2020**

Pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal pentru „Ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni complementare”**.

Generat de imobilul situat în județul Timiș, în intravilanul municipiului Timișoara, str. Marginei nr. 6, identificat prin C.F. nr. 448545 Timișoara, nr. cad. 448545, în suprafață de 14.215 m<sup>2</sup>.

**Cu respectarea următoarelor condiții:**

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, str. Marginei nr. 6, identificat prin C.F. nr. 448545 Timișoara, nr. cad. 448545, conform planșei nr. 04 - „Reglementări urbanistice”, anexă la prezentul aviz.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de proprietar și terenul delimitat de strada Marginei – la nord-vest, de strada Centura (continuare Grigore Alexandrescu) – la sud-est, și de strada Phoenix (continuare strada Constructorilor) – la nord-est.

**2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:**

- Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului: Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 - Teren situat în intravilan - Zona de locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare, cu regim de înălțime max. P+2E și POT<sub>max</sub> 40%.

- Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: Zona de locuințe colective și funcțiuni complementare, conform planșei nr. 04 - „Reglementări Urbanistice”;



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL TIMIȘ**  
**MUNICIPIUL TIMIȘOARA**  
**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM**  
**SERVICIUL CERTIFICĂRI SI AUTORIZĂRI**

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

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

- $POT_{max} = 35\%$ ,  $CUT_{max} = 2.95$ ;
- regim de înălțime maxim D+P+6E+Er, cu posibilitatea acomodării la nivelul etajului retras, în zona mediana a ansamblului indicată în planșa nr. 04 - „Reglementari Urbanistice”, de unități penthouse tip duplex, respectiv regim de înălțime maxim S pentru clădirea independentă cu funcțiunea de parcaj pentru autoturisme;
- $H_{max}=32.00m$ , cu respectarea următoarelor retrageri a construcțiilor supraterane față de limite:
  - 5 m regim de aliniere la strada Marginei corelat cu PUZ „Locuințe colective și servicii” aprobat prin H.C.L. Timișoara nr. 23 din 30.01.2018;
  - minim  $H/2$  dar nu mai puțin de 6 m față de limitele laterale ale parcelei;
  - minim H dar nu mai puțin de 25 m față de limita posterioară a parcelei;
- Spații verzi minim 25% din suprafața totală a parcelei;
- Se va studia posibilitatea fragmentării volumului propus la nivelul etajului retras;
- Având în vedere regimul de înălțime maxim, 8 nivele cu altă funcțiune decât parcare, Ansamblul de locuințe și funcțiuni complementare va beneficia de minim 2 nivele cu funcțiunea de parcare, astfel locurile de parcare vor fi amplasate după opțiunea titularului la subsol, demisol sau suprateran;
- Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor;
- Corelare cu celelalte documentații de urbanism aprobate și/sau în curs de aprobare;
- Planșa „Studiu de cvartal”, va cuprinde prezentarea funcțiilor existente și propuse, regim de înălțime al vecinătăților, posibilități de acces în zona, relația cu vecinătățile din zona (locuri de joacă, cresa, grădinița, școala).

**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;
- 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;



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL TIMIȘ**  
**MUNICIPIUL TIMIȘOARA**  
**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM**  
**SERVICIUL CERTIFICĂRI SI AUTORIZĂRI**

**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, aviz Sanitar, aviz Agenția pentru Protecția Mediului Timiș, aviz Protecția Civilă, aviz Pompieri, Aviz Politia Rutiera, aviz de Principiu Mediu Urban si Gestiune Deseuri (PMT), aviz Comisia de Circulație (PMT), 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, acorduri/acorduri notariale (dupa caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini (daca este cazul), conform CF.

**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. 183/08.05.2017 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”.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 2397 din 09.07.2019, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 200 lei, conform Chitanței nr. 78720 din 23.01.2020.

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

Arhitect-șef,  
Emilian Sorin CIURARIU

Consilier,  
Steluta URSU