



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM  
Birou Avizare Conformitati PUG/PUD/PUZ

Timișoara, Bd. C.D. Loga nr. 1, Tel./Fax +40 256 408300  
e-mail:primaria@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

Aprobat,

Primar,

**Dominic FRITZ**

Ca urmare a cererii adresate de **HENT SORIN** pentru **PAROHIA ORTODOXA ROMANA**, cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, **PIAȚA AVRAM IANCU** nr. 15, cod poștal 300375, CUI 7283133, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2020-011656/07.10.2020, cu completările ulterioare;

Ca urmare a proiectului nr. **19.020** realizat de **SC SIREGON GROUP SRL**, cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, str. **B.P.HASDEU** nr. 21, cod poștal 300016, CUI 7182260;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de **29.10.2020** 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. 45 din 29.10.2020**

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru **ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII - PARCELA 437044**.

Generat de imobilul situat în județul **Timiș**, municipiul **Timișoara**, **CALEA TORONTALULUI FN**, identificat prin: **CF 437044, cad 437044**, categoria de folosință arabil, proprietar **PAROHIA ORTODOXA ROMANA TIMISOARA MEHALA, CIF: 72831333**.

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Terenul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z., înscris în **CF 437044, cad 437044** cu suprafața de **192.400mp**, este situat în zona nord-vestică a orașului, și este delimitat astfel: la vest - **CALEA TORONTALULUI**, la nord, sud și est - terenuri arabile proprietăți private.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin PUZ: teritoriul cuprins între **CALEA TORONTALULUI**, paraul **BEREGSAU, DE 360** și terenuri private.

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

- Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului: Destinație conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 - **teren în extravilan cu**



**caracter nedefinit, afectat de canal.**

- Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: **zona de locuinte individuale si colective, servicii, agrement, comert si industrie nepoluanta;**

- 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. 428/30.07.2013; Inclusiv prospectele stradale propuse pentru drumurile adiacente.**

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

Funcțiuni: locuinte individuale si colective, servicii, agrement, comert si industrie nepoluanta;

**UTR - IDS - Zona industrie nepoluanta, depozitare si servicii (parcelele 1-9):**

- POT<sub>max</sub>=55%;

- CUT<sub>max</sub>=2.00;

-Regim de inaltime maxim: P - P+4E partial

- H<sub>cornisa</sub>=20m, H<sub>coama</sub>=21m;

-Retrageri conform planșei nr. 02 „Reglementări urbanistice-zonificare”: 10 metri de la limita de proprietate de la strada, 10 metri de la limita de proprietate posterioara a parcelei.

**UTR - L - Locuinte.**

**SUBZONA 1 - SLC - Zona mixta –servicii si locuinte colective.**

- POT<sub>max</sub>=40%;

- CUT<sub>max</sub>=2.8;

- Regim de inaltime maxim: S+P+6E;

- H<sub>cornisa</sub>=23m, H<sub>coama</sub>=25m;

-Retrageri conform planșei nr. 02 „Reglementări urbanistice-zonificare”: 5 metri de la limita de proprietate de la strada, 10 metri de la limita de proprietate posterioara a parcelei.

**SUBZONA 2 - LCM - Zona locuinte colective mici.**

- POT<sub>max</sub>=35%;

- CUT<sub>max</sub>=1.05;

-Regim de inaltime: S+P+2E;

- H<sub>cornisa</sub>=10m, H<sub>coama</sub>=13m;

-Retrageri conform planșei nr. 02 „Reglementări urbanistice-zonificare”: 5 metri de la limita de proprietate de la strada, si intre 10 si 20 metri de la limita de proprietate posterioara a parcelei.

**SUBZONA 3 - LI - Zona locuinte individuale (cu maxim doua apartamente).**

- POT<sub>max</sub>=35%;

- CUT<sub>max</sub>=1.05;

- Regim de inaltime: P+1E+M;

- H<sub>cornisa</sub>=8m, H<sub>coama</sub>=11m;



-Retrageri conform planșei nr. 02 „Reglementări urbanistice-zonificare”: 5 metri de la limita de proprietate de la strada, 10 metri de la limita de proprietate posterioara a parcelei.

**SUBZONA 4 - CSA - Zona culte, servicii si agrement.**

- POT<sub>max</sub>=40%;
- CUT<sub>max</sub>=1,2;
- Regim de inaltime: S+P+2E;
- H<sub>cornisa</sub>=10m, H<sub>coama</sub>=25m;
- Retrageri conform planșei 02 „Reglementări urbanistice-zonificare”: 5 metri de la limita de proprietate de la strada, 10 metri de la limita de proprietate posterioara a parcelei.

**SUBZONA 5 - SSA - Zona servicii, sport, si agrement :**

- POT<sub>max</sub>=40%;
- CUT<sub>max</sub>=1,2;
- Regim de inaltime: S+P+2E;
- H<sub>cornisa</sub>=10m, H<sub>coama</sub>=13;
- Retrageri conform planșei 02 „Reglementări urbanistice-zonificare”: 5 metri de la limita de proprietate de la strada, 10 metri de la limita de proprietate posterioara a parcelei.

**SUBZONA 6 - I - Zona Institutii si Invatamant:**

- POT<sub>max</sub>=40%;
- CUT<sub>max</sub>=1,2;
- Regim de inaltime: S+P+2E;
- H<sub>cornisa</sub>=10m, H<sub>coama</sub>=13;
- Retrageri conform planșei 02 „Reglementări urbanistice-zonificare”: 5 metri de la limita de proprietate de la strada, 10 metri de la limita de proprietate posterioara a parcelei;

**SUBZONA 7 - ZV - Zone verzi.**

Spatii verzi – vor fi prevazute spatii verzi compacte, conform legislatiei in vigoare;

**SUBZONA 8 D - Zona Drumuri**

Suprafata drumuri – va fi dimensionata astfel incat sa corespunda dezvoltarii acesteia in relatia cu zonele invecinate.

Se vor marca pe planșa de reglementări zonele de implantare pentru subsol, clădiri, parcări și alte funcțiuni.

Se vor diferenția prin hașuri pe planșa de reglementări zonele verzi compacte;

Retragerile subsolului vor respecta prevederile Codul civil;

Intre subzone SLC – Servicii si locuinte colective, si subzone IDS – Industrie nepoluanta, depozitari si servicii, vor fi prevazute perdele de spatii verzi, pe ambele parti ale drumului propus;



Spații verzi și plantații - Se vor respecta prevederile HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea „Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010 – 2020 și Anexa 1 – Cadastrul Verde”.

Se va respecta OMS 119/2014 in ceea ce priveste amplasarea parcarilor fata de ferestrele imobilelor cu functiunea de locuire.

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

- Parcățile necesare funcțiilor propuse *se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului* cu preponderență la subsol , 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; 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.

**5. Capacitățile de transport admise:**

- Capacitatea de transport a drumurilor/străzilor sau aleilor propuse va fi analizată prin P.U.Z. , in corelare cu situatia existenta;

**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 (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica,alimentare cu energie termica, gaze naturale, telefonizare, transport urban), aviz Sanitar, aviz Agenția pentru Protecția Mediului Timiș, aviz Protecția Civilă, aviz Pompieri, aviz de Principiu Mediu Urban si Gestiune Deseuri (PMT), aviz Comisia de Circulație (PMT), aviz STS (daca este cazul), aviz AACR, aviz Poliția Rutieră Timiș, aviz Directia Regionala de Drumuri si Poduri, aviz Consiliul Județean Timiș, aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, aviz Apele Romane, aviz Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale, aviz ANIF, aviz Transgaz, aviz Transelectrica, Aviz Ministerul Turismului (pentru servicii de cazare, daca este cazul), adevărinite 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 cu evidentiere nr. top drum de acces, extras CF drum de acces la parcela, acorduri/acorduri notariale (dupa caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini (daca 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. Alte avize si acorduri conform legislației în vigoare, dacă este cazul.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM  
Birou Avizare Conformitati PUG/PUD/PUZ

Timișoara, Bd. C.D. Loga nr. 1, Tel./Fax +40 256 408300  
e-mail:primaria@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

**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 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 140/ 19.04.2011 - privind aprobarea "Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului", cu modificările și completările ulterioare.

*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. **2004** din **09.06.2020**, emis de **Primăria Municipiului Timișoara**.

Achitat taxa de **200** lei, conform Chitanței nr. **97258** din **07.10.2020**.

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

Pt. Arhitect șef,  
**Monica MITROFAN**



Consilier,  
**Steluta URSU**