



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM  
Biroul Avizare Conformități PUG/PUD/PUZ și Certificări

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

Aprobat,  
Primar,  
**Dominic FRITZ**

Ca urmare a cererii adresate de **ANTON DRAGOS - ANDREAS**, cu domiciliul în județul TIMIȘ, loc. TIMIȘOARA, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2021-000130/12.01.2021;

Ca urmare a proiectului nr. **426/2020** realizat de **SC TECTONICS HOUSE SRL.**, cu sediul în județul TIMIȘ, municipiul TIMIȘOARA, cod poștal 300576, bd. Eroilor de la Tisa nr. 10 - 12, sc. A, ap. 1, CUI 15404473, J35/1011/2003;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de **21.01.2021** 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. 02 din 21.01.2021**

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru **PUZ - "Dezvoltare zona rezidentiala"**.

Generat de imobilul situat în județul Timiș, municipiul Timișoara, str. Bujorilor nr: 89, identificat prin: CF nr. 451328 nr. cad. 451328 ( CF vechi nr. 430512 nr. top.1757/2 - 1758/ 635-637), în suprafață totală de **2.926 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. Bujorilor nr: 89, identificat prin: CF nr. 451328 nr. cad. 451328 ( CF vechi nr. 430512 nr. top.1757/2 - 1758/ 635-637), delimitat la nord, sud și est de terenuri proprietate privată cu construcții în regim P, la vest de str. Bujorilor.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de proprietar și terenul delimitat astfel: la nord str. Izlaz, la est str. Chisodei, la sud str. Emile Zola, la vest str. Bujorilor.

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

- **Categoria funcțională existentă** pe terenul beneficiarului: Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 - UTR 63 - Zonă pentru locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare. Regim maxim de înălțime P+2E, POT maxim 40%. Spațiu verde conform HCL nr. 62/2012.



- **Categoria funcțională propusă** pe terenul beneficiarului: zona de locuințe individuale și funcțiuni complementare în regim maxim S/D+P+1E+Er/M, conform planșa „U03 - Reglementări urbanistice - Zonificare”;

- **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;

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

- POT maxim 40%, CUTmax = 1;  
- regim de înălțime maxim S+P+1E+Er/M (Er maxim 60% din nivelul curent);  
- Hmax cornisa= 8 m; Hmax coama= 10,50 m;  
- Spații verzi minim 5.00% din suprafața totală a terenului;  
- se vor marca limitele etajului retras pe planșa nr. U03 - „Reglementări urbanistice- Zonificare”;

- se va menționa numărul maxim de apartamente propuse/ necesarul locurilor de parcare pentru investiția propusă prin PUZ (atât pe planșa „Reglementări urbanistice - Zonificare”, cât și în RLU aferent PUZ);

- Nu se recomandă ca strada propusă să fie circulabilă auto, ca atare se va propune a fi alei pietonală cu aliniament de arbori cu permisiunea de acces doar pentru riverani, cu interzicerea staționării și realizarea unei parcuri (care va acoperi necesarul locurilor de parcare pentru investiția propusă, astfel încât zona auto va fi doar până în dreptul parcurii).

- retrageri minime față de limitele laterale, față de limita posterioară și față de aliniament conform planșei nr. U03 - „Reglementări urbanistice- Zonificare”

- se va reface planșa „Situatia existentă” cu marcarea regimului de înălțime al vecinătăților pe parcelele vecine conform situației existente pe teren;

- Se va reface planșa „Studiu de cvartal” astfel încât să cuprindă prezentarea funcțiilor existente și propuse, regim de înălțime al vecinătăților, posibilități de acces în zona, relația cu vecinătățile din zona (locuri de joacă, grădiniță, școală), se vor prelua reglementările stabilite prin PUZ-urile aprobate în zona și cu păstrarea unui principiu echitabil pentru întreg cvartalul;

*Înainte de demararea Etapei 2 de informare și consultare a publicului conform HCL 218/2020 pentru proiectul în cauză, se va reveni în cadrul sesiunii de CTATU în vederea obținerii unui punct de vedere CTATU referitor la soluția propusă.*

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

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



- Parcările 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 funcțiile propuse;

**6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:**

Avize necesare pentru PUZ: aviz Arhitectul-șef (aviz CTATU), aviz Unic (Telekom, Serviciul de Transport Public Timisoara, RA Aquatim, Delgaz Grid, Enel Distribuție, Colterm SA), 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 Politia Rutiera, adevăruri 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, studio de însorire conf. OMS nr. 119/2014, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară cu evidențierea nr. top. drum/ drumuri de acces la parcela și CF drum/ drumuri, acorduri/ acorduri notariale (dupa caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF. 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. 218/04.06.2020 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”.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 3826 din 23.10.2020, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 200 lei, conform Chitanței nr. 186719 din 12.01.2021.

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

.....

p. Arhitect-șef,  
**Monica MITROFAN**

Consilier,  
**Liliana IOVAN**