



Aprobat,  
Primar,  
**DOMINIC FRITZ**

Ca urmare a cererii adresate de SALAPA HARALAMBIE, cu domiciliul în județul Timiș, loc. Recaș, str. Emilia Murgu nr. 5, cod poștal 307340, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2020-014120/11.12.2020;

Ca urmare a proiectului nr. 238/2020 realizat de SC Atelier RGS SRL, cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, str. Regele Carol I, nr. 10, cod poștal 300176;

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. 03 din 21.01.2021**

**Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru "Construire imobil locuințe colective S+P+2E+Er (M) cu funcțiuni complementare", Calea Buziasului nr. 128/A, Timisoara.**

**Generat de imobilul situat în județul Timiș, municipiului Timișoara, Calea Buziașului nr. 128/A, proprietari Salapa Haralambie si Salapa Magdalena**

**Cu respectarea următoarelor condiții:**

**Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.**, în suprafață totală de 837 mp, terenul deținut de beneficiarii PUZ, conform CF 438557. Terenul este situat în partea de sud-est a orașului, fiind delimitat astfel: la nord de Calea Buziasului, la est și sud parcele private cu imobile P+M, la vest parcela privata cu functiuni comerciale cu imobil in regim parter.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: teritoriul cuprins între străzile Rozmarinului la est, Petuniei la sud, Magnoliei la vest și Calea Buziașului la nord.,

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

**Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului:**

Conform PUZ aprobat prin HCL 327/2000 - Zonă rezidențială - locuințe individuale și funcțiuni complementare. Regim de înălțime P+2E+M. POT max. = 40%. Spații verzi și plantate conform HCL nr. 62/2012. Se vor asigura locuri de parcare pe parcelă conform legislației în vigoare.

Spații verzi minim conform HCL nr. 62/2012. Locurile de parcare se vor asigura pe terenul beneficiarului conform legislației în vigoare pentru funcțiunile propuse.

**Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului:** dezvoltarea unei zone destinate locuințelor colective și serviciilor, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, asigurarea acceselor, asigurarea locurilor de parcare exclusiv pe terenurile deținute de proprietari conform



legislației în vigoare pentru funcțiunea propusă, echiparea cu utilități, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri (dacă este cazul).

- **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. 428/30.07.2013, autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public (dacă este cazul);

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

**Funcțiuni dominante:** locuinte colective și funcțiuni complementare

#### Indicatorii urbanistici maximali propuși pe terenul beneficiarului:

- $POT_{max} = 40\%$
- $CUT_{max} = 1,6$
- Regimul maxim de înălțime =  $S+P+2E+Er(M)$

#### Retrageri:

- Spre limita de vest – calcan max.  $P+2E$  suprateran și  $H_{max}$  calcan = 12 m
- Retrageri față de limita est =  $H/2$

- Sau pe ambele limite laterale cu calcan, cu acordul vecinilor;

- $H_{max}$  cornișă = 11,5 m
- $H_{max}$  coamă = 16 m
- Spații verzi amenajate = min 20%

- Retrageri corespunzătoare față de limitele laterale și spatele parcelei;

- Retrageri față de limita posterioară a parcelei – minim 10 m conform planșei nr. A.02 – Reglementări urbanistice, cu respectarea Codului Civil.

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

- Se va respecta O.M.S. 119/2014 în ceea ce privește amplasarea parcarilor față de ferestrele imobilelor cu funcțiunea de locuire

- Se vor diferenția prin hașuri pe planșa de reglementări zonele de implantare pentru subsol, clădiri, parcuri și alte funcțiuni.

- Retragerile subsolului vor respecta prevederile Codul civil; dacă subsolul se realizează până pe limita de proprietate, se va cere acordul vecinilor direct afectați;

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 CTATU în vederea obținerii unui punct de vedere al CTATU referitor la soluția propusă;

**Circulații și accese:** accesele auto și pietonale se vor realiza din Calea Buziașului.

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

- Parcărilor necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului, 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;

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





- Autorizațiile de construire se vor putea emite după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la drumuri, accese, rețele, necesare pentru buna deservire a funcțiunilor propuse.

**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 funcțiunea propusă;

**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 (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 și Gestiune Deseuri (PMT), aviz Comisia de Circulație (PMT), aviz Poliția Rutieră Timiș, studiu de însorire conf.OMS nr.119/2014 (daca este cazul), reglementare adresa și număr postal în CF sau adeverința de la BDU (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 cu evidențierea nr. top. drum/drumuri de acces la parcelă și CF drum/drumuri, acorduri/acorduri notariale (dupa caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF, alte avize și acorduri conform legislației în vigoare, 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.

**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. 289/11.02.2020, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 200 lei, conform chitanței nr. 728000/17.09.2020

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

p. Arhitect-șef  
Monica MITROFAN

Consilier,  
Sorina Popa