



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROU AVIZARE CONFORMITĂȚI PUG/PUD/PUZ ȘI CERTIFICĂRI

APROBAT PRIMAR  
DOMINIC FRITZ

Ca urmare a cererii adresate de PRECOB –CRETU LILIANA –CODRUTA prin **arh. BOCAN CĂTĂLINA**, cu domiciliul în județul TIMIȘ, municipiul TIMIȘOARA, cod poștal 300015, strada SUCEAVA, nr.32, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR 2021-006150/24.06.2021;

Ca urmare a proiectului nr. **354/2018** realizat de **S.C. Atelier CAAD S.R.L.**, cu sediul în județul Timis, localitatea Timișoara, strada , cod poștal 300194, strada REMUS nr. 7/A, ap. 5,, CUI 16677315;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma **ședinței din data de 29.06.2021** 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. 22 din 29.06.2021**

Pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal pentru „ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**.

Generat de imobilul situat în județul Timiș, municipiului Timișoara, intravilan extins, zona Mehala, identificat prin CF 435098 cad. 435098, categoria de folosință arabil, în suprafață de 5.500 mp, proprietari PRECOB–CRETU LIANA-CODRUȚA și CF 435096 cad 435096, categoria de folosință arabil, în suprafață de 5.500 mp, proprietari DUCA AMBROZIU și DUCA MARINELA.

**Cu respectarea următoarelor condiții:**

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: teritoriul delimitat la nord și sud de proprietăți private, la est de DE 575, la vest de teren reglementat prin HCL 248/2017.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: teritoriul delimitat la nord de canalul Beregsău, la sud de parcela cu cad A574/1/2/1, cad A574/1/15, cad A576/6, cad A56/20, la est de DE 561, și la vest de DE 620.

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

- Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului: Destinație conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 - Zona propusă pentru locuințe și funcțiuni complementare cu interdicție de construire până la elaborare PUZ, teren posibil afectat de canal și de sistematizarea zonei. Conform Direcției Județene pentru Cultură Timiș nr. 2625/15.09.2016 - sit arheologic . Regim de înălțime max. P+2E. POT max. = 40%, spații verzi min. conf. HCL 62/2012.

- Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: zona rezidențială cu funcțiuni complementare.

- 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;



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

Funcțiuni dominante: zona rezidențială cu funcțiuni complementare;

Indicatori urbanistici propuși pe terenul beneficiarului:

1. Subzonă locuințe individuale cu funcțiuni complementare la parter (maxim 2 unități locative pe parcelă):
  - $POT_{max}=35\%$ ;
  - $CUT_{max}=0,9$ ;
  - Regimul maxim de înălțime propus pe terenul beneficiarului: **S+P+1E+M/Er**;
  - $H_{max.coamă}=12m$ ,  $H_{max.cornișă}=8m$ ;
  - zonă verde pe parcela rezultată **30%**;
2. Subzonă locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter (maxim 6 unități locative pe parcelă):
  - $POT_{max}=35\%$ ;
  - $CUT_{max}=1,20$ ;
  - Regimul maxim de înălțime propus pe terenul beneficiarului: **S+P+2E+M/Er**;
  - $H_{max.coamă}=15m$ ,  $H_{max.cornișă}=12m$ ;
  - zonă verde pe parcela rezultată **25%**;
3. Subzonă spații verzi – parcuri de utilitate publică – **min 5,18 %**.

Se vor respecta retragerile conform planșei nr. **A02 - Reglementări urbanistice**;

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 H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;

Se va respecta OMS 119/2014 în ceea ce privește amplasarea parcarilor față de ferestrele imobilelor cu funcțiunea de locuire;

Documentația de PUZ va respecta „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ” aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.

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

- Parcărilor necesare funcțiilor 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; 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 PUZ în funcție de numărul de locuințe colective și funcțiuni complementare estimate și legislația în vigoare pentru funcțiunile propuse.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM  
BIROU AVIZARE CONFORMITĂȚI PUG/PUD/PUZ ȘI CERTIFICĂRI

#### 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 electrică, alimentare cu energie termică, 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, aviz Consiliul Județean Timiș, aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, aviz Ministerul Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației (MLPDA), aviz ANIF, aviz Apele Române, 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 (după caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF, alte avize și acorduri conform legislației în vigoare, dacă 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 HCL nr. 218 din 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. 3703 din 16.10.2020, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 200 lei, conform Chitanței nr. 906815/24.06.2021.

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

Arhitect-șef,  
GABRIEL ALMĂJAN



Consilier,  
Edith Sabău

