



Aprobat,  
Primar,  
**Dominic FRITZ**

Ca urmare a cererii adresate de **SC C&M WEST HOUSE SRL prin BOT LUCIAN**, cu sediul în județul TIMIS, comuna Cărpiniș nr. 14, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2021-009177/19.10.2021;

Ca urmare a proiectului nr. **04/2021** realizat de **BIA Bot Lucian**, cu sediul în județul TIMIS, loc. LUGOJ, str. Ana Ipatescu nr. 15A;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de **09.12.2021** 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. 390/2021 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. 31 din 16.12.2021

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal "**LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**";

Generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, str. Armoniei nr.18, identificat prin CF nr. 404385, având suprafață totală de **5.749 m<sup>2</sup>**.

**Cu respectarea următoarelor condiții:**

**1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:** terenul intravilan situat în partea de nord a Municipiului Timișoara, identificat prin: CF nr. 404385, cu acces din str. Armoniei la sud și Grigore Alexandrescu (str. Centura) la nord; mărginit **la nord** de str. Grigore Alexandrescu – inel IV de circulație, **la sud** de str. Armoniei, **la est** de parcele private cu destinația de locuințe colective cu funcțiuni complementare și drumuri de interes local (PUZ aprobat prin HCL 545 din 24.10.2018), **la vest** de parcele private cu destinația de locuințe individuale și colective cu funcțiuni complementare și drum de interes local (PUZ aprobat prin HCL 21/30.01.2018), conform planșei nr. U04 - „Reglementări urbanistice”, anexă la prezentul aviz.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: teritoriul delimitat la sud de str. Grigore T. Popa, la est de Calea Sever Bocu, la nord de strada Grigore Alexandrescu și str. Phoenix, iar la vest de str. Aurora / str. Marginii.

**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 – Zona de locuințe pentru maxim 2 familii și



funcțiuni complementare, reg de înălțime max P+2E, POT max 40%, parțial zona de instituții și servicii publice;

- **Categoria funcțională propusă** pe terenul beneficiarului: locuințe pentru două familii de tip înșiruit, locuințe colective și locuințe colective cu servicii și dotări la parter, cu parcuri semi-publice și private la nivelul terenului și private la subsol;

- **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):

**Pentru UTR1 – Locuințe individuale P+1E+M cu max 2 apartamente și funcțiuni complementare (parcelele 1-4):**

- POT max = 40%;
- CUT max = 1,05;
- regim de înaltime maxim P+1E+M;
- Hmax<sub>cornișă</sub> = 8.00m; Hmax<sub>coamă/atic</sub>: 11.00m;
- Spații verzi minim 50.00% (conform HCL 62/2012);

**Pentru UTR2 – Locuințe colective cu regim de înălțime P+3E (parcela 6):**

- POT max = 35%;
- CUT max = 1,40;
- regim de înaltime maxim P+3E;
- Hmax<sub>cornișă</sub> = 12.00m; Hmax<sub>coamă/atic</sub>: 13.00m;
- Spații verzi minim 30.00% (conform HCL 62/2012);

**Pentru UTR3 – Locuințe colective cu servicii la parter cu regim de înălțime S+P+3E+2E<sub>r</sub> (parcela 7):**

- POT max = 32%;
- CUT max = 2.00;
- regim de înaltime maxim S+P+3E+2E<sub>r</sub>;
- Hmax = 20.00m;
- Spații verzi minim 30.00% (conform HCL 62/2012);

**Zonă verde compactă: 5% din suprafața totală a terenului;**

Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor prevăzută în planșa nr. U04 - „Reglementări urbanistice”, astfel:

**Pentru UTR1 – Locuințe individuale P+1E+M cu max 2 apartamente și funcțiuni complementare (parcelele 1-4):**

- retragere față de str. Armoniei: între 2.70 m – 3.12 m (2.70 față de limita parcelei în stânga și 3.12 – față de limita parcelei în dreapta) - aliniament propus prin lărgirea prospectelor stradale;



- retragere față de drum nou propus la vest: 3.00 m;
- retragere față de limita laterală la nord: 0.00 m (alipit limitei de parcelă – loc. înșiruite);
- retragere față de limita posterioară la est: 6.00 m.

**Pentru UTR2 – Locuințe colective cu regim de înălțime P+3E (parcela 6):**

- retragere față de drum nou propus la vest: 3.00 m;
- retragere față de drum nou propus la nord: 5.00 m;
- retragere față de drum nou propus la sud: 5.00 m;
- retragere față de limita posterioară la est: 6.50 m;

**Pentru UTR3 – Locuințe colective cu servicii la parter cu regim de înălțime S+P+3E+2E<sub>r</sub> (parcela 7):**

- retragere față de drum nou propus la vest: 3.00 m;
- retragere față de str. Grigore Alexandrescu la nord: 15.93 m (5.93 m rezervat pentru lărgirea străzii Gr. Alexandrescu, 10.00 m retragere față de noul aliniament propus prin lărgirea prospectului stradal);
- retragere față de drum nou propus la sud: 5.00 m;
- retragere față de limita posterioară la est: 6.50 m;

**Se vor respecta următoarele condiții în elaborarea documentației de urbanism:**

- Volumul propus pe **parcela 1** se va amplasa la aliniamentul străzii Armoniei, respectând tipologia aliniamentului și a frontului stradal, respectând caracterul străzii (volum așezate cu preponderență cu latura longitudinală paralelă cu str. Armoniei). Această condiție se va regăsi atât în planșele desenate cât și în RLU propus;
- **Se va detalia** modul în care se va realiza retragerea, aliniamentul și lărgirea străzii Armoniei, bazat pe suport topografic cotate, ilustrând profilul stradal existent, profilul stradal propus după lărgire, conturul terenului reglementat și terenurile învecinate.

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

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



**6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:** aviz Arhitectul-Sef (Aviz C.T.A.T.U), aviz Unic (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu energie termica, gaze naturale, telefonizare, transport urban), aviz Sanitar, aviz Agentia pentru Protectia Mediului Timis, aviz Protectia Civila, aviz Pompieri, aviz Comisia de Circulatie (PMT), Aviz Politia Rutiera (conf. OG 43/1997, rep. si OUG 195/2002), Aviz de principiu mediu urban și gestiune deseuri (PMT), aviz AACR, aviz STS, adeverințe cu referire la eventualele litigii sau revendicări eliberate de Directia Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse (PMT), Compartimentul Administrare Fond Funciar (PMT) și Serviciul Juridic (PMT), studiu geotehnic, studiu de însorire conf. OMS nr. 119/2014, plan topografic/cadastral cu viza OCPI actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliara cu marcarea servitutilor înscrise în CF-uri, acorduri/acorduri notariale (după caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri la sarcini conform CF (dacă este cazul). Drumurile de acces la parcelă vor respecta legislația în vigoare. Vor fi asigurate locuri de parcare pe terenul beneficiarului. Se va marca sistematizarea pe verticala a terenului; alte avize și acorduri conform legislației în vigoare, dacă este cazul.

**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. 1486 din 31.05.2021, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 200 lei, conform chitanței nr. 119978 din 24.08.2021.

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

Arhitect-șef,  
**Gabriel ALMĂJAN**



Consilier,  
**Bettina-Evelin VARGA**