



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM ȘI Planificare Teritorială  
Biroul Avizare PUD/PUZ

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 **Constantin Cristian Adrian reprezentant PAROHIA ORTODOXA ROMANA TIMISOARA-CARTIER MEHALA**, cu domiciliul în județul TIMIȘ, municipiul TIMIȘOARA, str.Avram Iancu , nr.15, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2022-000012/10.01.2022;

Ca urmare a proiectului nr. **348/CPB/21** realizat de **SC RD Sign SRL**, cu sediul în județul TIMIȘ, Municipiul Timisoara, str.Vulturilor, nr.14;

Având în vedere observațiile și recomandările **în urma ședinței din data de 26.01.2022** 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. 09 din 08.03.2022

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal(PUZ) - ” **Funcțiuni mixte, locuințe și servicii**”, amplasat în Municipiul Timisoara, str.Closca, nr.15, CF 449012;

Generat de imobilul curții construcții, intravilan, înscrisă în extrasul de carte funciara CF nr.449012 Timisoara, parcela cu nr.cad.449012, având suprafață totală de **S=2079 mp.**

#### Cu respectarea următoarelor condiții:

**1.** Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: terenul intravilan situat în partea de vest a Municipiului Timișoara, identificat prin: CF 449012, nr. cadastral: 449012, cu acces din str. Closca și str.Ioan Plavosin; delimitat la nord: str.Closca; la sud: parcela cadastrală nr.411161, parcela cadastrală nr.435982 și parcela cu număr topografic:21632, 21633; la est: str.Ioan Plavosin; la vest: parcela cu nr.topografic: 21756, 21757, conform planșei nr. U04 - „Reglementări urbanistice”, anexă la prezentul aviz.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: teritoriul delimitat la nord: str.Closca cuprins între(B-dul Cetatii și str.Macilor) , și cvartalul delimitat de str.Mircea cel Batran, str.Macilor, str.Crisan și B-dul Cetatii.

#### **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 și funcțiuni complementare pentru max. 2 familii(max.2 apartamente). POT max. = 40%. Regim de înălțime maxim P - P+2E. Spații verzi conform HG 525/1996 și HCL 62/2012.



- Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: locuințe colective și servicii;
- 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):

Funcțiuni mixte: locuințe și servicii

- POT max = 50 %
- CUT max = 2.5
- Regim maxim de înălțime :S+P+4E+2Er
- Hmaxim cornișă = 18 m
- Hmaxim:24 m
- Spații verzi minim 25.00 %.

Se vor respecta următoarele condiții în elaborarea documentației de urbanism, aceste condiții se vor regăsi atât în planșele desenate cât și în RLU propus;

- Clarificarea funcțiunii cu precizarea ponderii procentuale a funcțiilor(servicii, locuințe colective, locuințe cu caracter social în cadrul terenului reglementat);
- Se va studia posibilitatea de dezvoltare viitoare a frontului stradal la str. Cloșca în raport cu clădirile propuse, printr-o simulare a prospectului stradal de perspectivă;
- Se vor respecta prevederile art. 3 din O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și de sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare alin (1) „Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 11/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate, respectiv prevederile art.17 Orientarea față de punctele cardinale, Anexa 3, pct.3.10 din H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului de Urbanism;
- Se vor aduce precizări în proiect, în ceea ce privește calculul necesarului de spații verzi obligatoriu a fi create în concordanță cu destinația și capacitățile clădirii propuse, în acord cu HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, art.34 Spații verzi și plantate și HCL 62/2012 privind aprobarea „Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010 – 2020 și Anexa 1 – Cadastrul Verde”;
- Se va specifica tipul de învelitoare propus și H maxim se va calcula conform tipului de învelitoare propus (conformare, metoda de stabilire H maxim);
- Se vor aduce precizări privitoare la modul în care vor fi împrejmuite obiectivele propuse (împotriva intruziunilor, separarea funcțională, protecție vizuală, etc.);
- Bilanțul teritorial existent și propus să fie corelat atât în partea scrisă (memoriu și RLU) cât și în partea desenată (planșa nr. U04 Reglementări urbanistice).

### 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 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 funcțiunile propuse;

**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 și Gestiune Deseuri (PMT), aviz Comisia de Circulație (PMT), aviz Poliția Rutieră Timiș, 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, studiu de însorire conf.OMS nr.119/2014, aviz STS(daca este cazul -pentru H>17 m), aviz Ministerul Turismului(pentru servicii de cazare daca e cazul), plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară cu evidențierea nr. top. drum/drumuri de acces la parcelă , 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”.

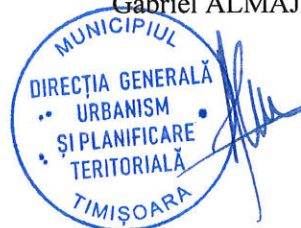
#### Avizul de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1738 din 24.06.2021, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 300 lei, conform Ordin nr.3 din 10.01.2022 și taxa de 200 lei conform Ordin nr.244 din 08.12.2021

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

Arhitect-șef,  
Gabriel ALMĂJAN



Consilier,  
Edith Sabău

