




Aprobat,  
Primar,  
**Dominic FRITZ**



Ca urmare a cererii adresate **SALE LILIANA.**, cu domiciliul în județul Timiș, localitatea Timișoara, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2022-000744/10.02.2022;

Ca urmare a proiectului nr. **877/2021** realizat de **TOMART PRO SRL**, cu sediul în județul TIMIS, localitatea Moșnița Nouă, cod poștal 307285, str. Erou Briciu Leontin nr. 52, CUI 32804291, J35/ 390/2014;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de **17.03.2022** 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. 11 din 31.03.2022**

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal "**Construire locuinta in regim de inaltime P+M si imprejmuire teren**";

Generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, str. Bela Lugosi F.N., identificat prin CF nr. 448260, nr. cad. 448260, **având suprafață totală de 600 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 sud - vest a Municipiului Timișoara, zona Freidorf, identificat prin: CF nr. 448260, nr. cad. 448260, cu acces din str. Bela Lugosi, fiind delimitat **la nord - est** de teren proprietate privată liber de construcții, la sud - est de str. Bela Lugosi, **la sud - vest** și **la nord - vest** de terenuri proprietate privată cu construcții în regim de P+M - P+1E cu construcția P+1E, la sud - est de teren proprietate publică (Piața agroalimentară „Flavia”) și teren proprietate privată cu construcția în regim P+2E, la **sud - vest** și la **nord - vest** de terenuri proprietate privată cu construcții în regim de P - P+1E planșei nr. U-03 - „Situație existentă”, anexă la documentație.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de beneficiar si terenul delimitat astfel: la nord - est str. Constantin Daniel, la sud - est str. Anton Bacalbașa, la sud - vest str. Nicolae Filimon, la nord - vest Nicolae Andreescu.



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

- **Categoria funcțională existentă** pe terenul beneficiarului: Conform Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018- Zonă propusă de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare, instituții și servicii, depozitare și prestări servicii. Teren afectat de sistematizarea zonei (propunere de largire a strazii strada Bela Lugosi);

- **Categoria funcțională propusă** pe terenul beneficiarului: funcțiune locuințe pentru maxim două familii și 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. 428/2013;

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

Se vor reduce indicii de construibilitate propusi pe parcela beneficiarului conform prevederilor HG nr. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism: „Art. 32 (2) Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă”, pentru a se încadra în contextul zonei, și anume:

- **POT max = 35%**;

- **CUT max = 0.8**;

- **regim de înaltime maxim P+1E**;

- **se vor prelua reglementările PUD „Locuința P+1E si imprejmuire” – str. Bela Lugosi FN, identificat prin C.F. 448487, nr. cad. 448487, Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 565/12.11.2019, pe parcela vecină din stânga parcelei beneficiarului, în ceea ce privește înălțimea construcției, și anume: Hmax cornișă = 6.20m; Hmax coamă = 8.05m;**

- **Spații verzi minim 20.00% - conform HCL 62/2012 (se va asigura o zonă de spații verzi compacte);**

Retrageri față de aliniament - 6m, față de limitele laterale 3m sau h/2, față de limita posterioara 10m – conform plansei nr. U04 „Reglementari urbanistice”.

**Se vor respecta următoarele recomandări și condiții în elaborarea documentației de urbanism** (aceste condiții împreună cu indicatorii urbanistici obligatorii menționați mai sus, se vor regăsi atât în planșele desenate cât și în partea scrisă - memoriu, RLU propus):

- propunerea profilului străzii Bela Lugosi va respecta Anexa nr. 3) – PROFILURI CARACTERISTICE DE STRĂZI din ORDIN nr. 49/1998 - NORME TEHNICE din 27 ianuarie 1998 privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane; aceasta se va reprezenta pe planșa „Studiu de cvartal” și se va continua pe parcelele învecinate (cu trotuar de o parte și de alta a străzii Bela Lugosi);

- se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la amplasarea de vitraje în raport cu



limitele de proprietate, respectiv se vor respecta prevederile art. 3 din O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și de sanatate publica privind mediul de viața 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”;

**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 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.:**

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, 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, 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 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”.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ  
Biroul Avizare PUD/PUZ

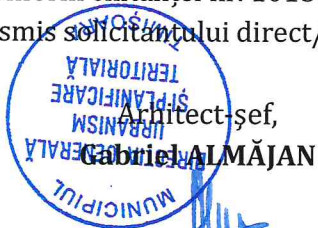
Timișoara, Bd. C.D. Loga nr. 1, Tel./Fax +40 256 408300  
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

**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. 2499 din 10.09.2021, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500 lei, conform chitanței nr. 1013913 din 10.02.2022.

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



Arhitect șef,  
**Gabriel ALMĂJAN**

Consilier,  
**Liliana Iovan**