



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 **SC 5U STAMP SRL pentru Iordan Florina Răduța**, cu domiciliul/sediul în județul Timiș, localitatea Timișoara, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2022-001688/28.03.2022;

Ca urmare a proiectului nr. **23-IOR-21** realizat de **5U STAMP SRL**, cu sediul în județul TIMIS, localitatea Timișoara, str. Bucovinei nr. 63a, CIF 29340981, J35/ 254 / 2011;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de **19.04.2022** 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. 22 din 13.05.2022**

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal **"Locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare"**;

Generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, Calea Ghirodei nr. 55, identificat prin CF nr. 444699, nr. cad. 444699, **având suprafață totală de 6.431 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 vest a Municipiului Timișoara, Calea Ghirodei nr. 55, identificat prin: CF nr. 444699, nr. cad. 444699, cu acces din Calea Ghirodei (sens unic – stradă privată) și ieșire spre prelungirea străzii Cocostârcului (CF nr. 448164), fiind delimitat **la nord** de canal ANIF HCN 182, **la est** – de terenuri proprietate privată cu regim de înălțime P+M – P+1E, **la vest** – de terenuri proprietate privată cu construcții în regim de P+M – P+1E, iar **la sud** de teren proprietate publică – Calea Ghirodei CF 449414, conform planșei nr. U-03 - „Plan situație existentă”, anexă la documentație.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de beneficiar și terenul delimitat astfel: **la nord** de canal ANIF HCN 182, la est de str. Lemnari, la sud de Calea Ghirodei, și la vest de canal ANIF 182.



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

- **Categoria funcțională existentă** pe terenul beneficiarului: 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, regim maxim admis P+2E, POT max 40%;

- **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 depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă”, pentru a se încadra în contextul zonei, și anume:

### **TEREN UTR – LOCUINTE PENTRU MAXIM 2 FAMILII (parcelele 2-7)**

- POT max = 35%;
- CUT max = 1.00;
- regim de înaltime maxim P+1E+M (locuibilă);
- Hmax cornișă = 8.00 m;
- Hmax coamă = 12.00 m;
- Spații verzi minim 35.00%;

Retrageri – conform plansei nr. U04 „Reglementări urbanistice propuse”, astfel:

- față de **limita vest** – 7.50 m (4.00 m carosabil, 1.50 m trotuar, 2.00 m spațiu verde);
- față de **limita est** – min. 6.00 m;
- față de limitele **nord și sud** – conform plansei nr. U04 „Reglementari urbanistice” (min 10.00 m față de limita din spate a parcelelor propuse, 5.00 / 2.00 m față de aliniamentele aleii carosabile propuse prin PUZ – parcelele 8 și 9)

### **TEREN UTR – FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (situat în sudul parcelei, cu front la Calea Ghirodei – parcela 1)**

- POT max = 40.00%;
- CUT max = 1.20;
- regim de înaltime maxim P+2E;
- Hmax cornișă = 12.00 m;
- Hmax coamă = 15.00 m;





**- Spații verzi minim 25.00%;**

Retrageri – conform plansei nr. U04 „Reglementări urbanistice propuse”, astfel:

- față de **aliniament (Aleea Ghirodei) – 2.70 m** (preluare aliniament existent);
- față de limita **posteroară – 10.00 m** (până la drum nou propus – PT 3);
- față de limita **vest – 4.80 m** (3.50 carosabil, 1.30 trotuar (parcela 8) – situate pe limita de proprietate a parcelei destinate circulației);
- față de limita **est – minim 3.00 m și H/2;**

**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):

- 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”;

- drumul de incintă nou propus, cu prospect redus, va deservi exclusiv construcțiile propuse pe parcelă și va avea un caracter privat permanent, fără posibilitatea trecerii acestuia în domeniul public;

- recepția construcțiilor propuse prin PUZ după obținerea Autorizației de Construire se va putea face doar după execuția și recepția drumul privat propus prin PUZ, pe latura de vest a parcelei;

- se va reconfigura capătul (spre est) infundăturilor (supralărgilor de deservire - PT2/PT3), astfel încât acestea să nu simuleze posibilitatea extinderii acestor căi până la str. Spactacus ci să deservească exclusiv parcelele învecinate la nord și la sud pentru care s-au creat accesul noi.

**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 si Gestiune Deseuri (PMT), aviz Comisia de Circulație (PMT), aviz Poliția Rutieră Timiș, aviz ANIF, 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 insorire 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 si CF drum/drumuri, acorduri/acorduri notariale (dupa caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF, alte avize si acorduri conform legislatiei 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. 456 din 22.02.2022, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500 lei, conform chitanței nr. 270687 din 28.03.2022.

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

Arhitect-șef,  
**Gabriel ALMĂJAN**



Consilier,  
**Bettina-Evelin VARGA**