



Aprobat,  
Primar,  
**Dominic FRITZ**

Ca urmare a cererii adresate de **Davidean Sorin Alin**, cu domiciliul în județul TIMIS, loc. TIMIȘOARA, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2022-006573/13.12.2022;

Ca urmare a proiectului nr. **374/PDC/22** realizat de **SC RD Sign SRL**, cu sediul în județul TIMIȘ, localitatea TIMIȘOARA, str. Vulturilor nr. 14;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de **02.02.2023** 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 Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism;

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. 04 din 28.02.2023**

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru PUZ – „Funcțiuni mixte: Locuințe, comerț și servicii”.

Generat de imobilul situat în județul Timiș, municipiului Timișoara, str. Teiului, nr. 3A, Amforei nr. 4A, CF nr. 401408, CF nr. 414703, Timișoara, în suprafață totală de **2.861 m<sup>2</sup>**.

**Cu respectarea următoarelor condiții:**

**1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:** terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, str. Teiului, nr. 3A, Amforei nr. 4A, CF nr. 401408, CF nr. 414703, conform planșei nr. U.04 – „Reglementări urbanistice”, anexă la prezentul aviz.

**Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.:** terenul deținut de proprietar și terenul delimitat astfel: la nord-est str. Stelelor, la sud - est str. Teiului, la sud – vest str. Amforei, la nord - vest str. Timiș.

**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 de locuințe și funcțiuni complementare. Regim de înălțime peste P+2E, POT max. admis conf HG 525/1996. Spații verzi și plantate conform HCL nr. 62/2012. Conf. RLU aferent PUG: "Localurile care comercializează băuturi alcoolice, discotecile sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice, (policlinici, grădinițe, școli, etc.) și față de biserici. Spații verzi minim conform HCL nr. 62/2012. Locurile de parcare se vor asigura pe terenul beneficiarului conform legislației în vigoare pentru funcțiunile propuse."

- **Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului:** Locuințe colective, comerț 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):

- POT<sub>max</sub> = 40%, CUT<sub>max</sub> = 2.4;
- Regim de înălțime maxim 2S+P+5E+4Er;
- H<sub>max</sub> cornișă: 32 m;
- H<sub>max</sub>: 32 m;
- Spații verzi minim 25% (din care minim 10% - deep green) din suprafața totală a terenului; se vor respecta prevederile HCL nr. 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020";
- Se va întocmi un Studiu de cvartal care va cuprinde prezentarea funcțiilor existente și propuse, respectiv compatibilitatea între acestea, regimul de înălțime al vecinătăților, analiza modului de amplasare pe parcelă, prezentarea aliniamentelor și a modului de retragere față de limite;
- Se va avea în vedere evitarea amenajării locurilor de parcare la sol. Se va evita amplasarea locurilor de parcare pe limita de proprietate;
- Se va clarifica caracterul mixt al propunerii prin precizarea ponderii procentuale a funcțiilor propuse, atât în planșa de reglementări cât și în RLU aferent;
- Se va avea în vedere modul de tratare al intersecției din punct de vedere al amenajării spațiului public, astfel încât să fie o marcare mai vizibilă a intersecției;
- Înainte de demararea etapei a II-a de informare și consultare, se va reveni în cadrul ședinței CTATU în vederea obținerii unui punct de vedere referitor la soluția propusă.

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

- Se va asigura accesul corespunzător atât pietonal cât și auto la drumurile publice;
- Se vor lua în considerare pentru elaborea 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;
- Parcățile 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.:

avizul Arhitectului-șef (aviz CTATU), aviz Unic(alimentare cu apă, 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 (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 insorire conf.OMS nr.119/2014(dacă e cazul), aviz Ministerul Turismului(pentru servicii de cazare-dacă e cazul), aviz STS(dacă este cazul-pentru H> 17m), plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, reglementare adresa(strada) în CF sau adeverința de la BDU(PMT), acorduri/acorduri notariale (după caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF(dacă este cazul), 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



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

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. 1553 din 07.06.2021, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500 lei, conform chitanței nr. 143590 din 13.12.2022.

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

**Arhitect Șef**  
Gabriel Almăjan

**Șef Birou**  
Monica Mitrofan



**Consilier**  
Răzvan Popescu

