



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA

DIRECTIA URBANSIM  
BIROU AVIZARE PUD/PUZ

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

Aprobat,  
Primar,  
**Dominic Fritz**

Ca urmare a cererii adresate de **SC ATG STUDIO SRL**, cu domiciliul/sediul în Timișoara, jud. Timiș, Splaiul Nistrului nr. 1, et. 1, ap. 5, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2023-001369/17.03.2023.

Ca urmare a proiectului nr. **153/2022** realizat de **SC ATG STUDIO SRL**, cu sediul Timișoara, jud. Timiș, Splaiul Nistrului nr. 1, et. 1, ap. 5;

Având în vedere observațiile și recomandările **în urma ședinței din data de 18.04.2023** 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 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. 16 din 04.05.2023**

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „**Zonă rezidențială și funcțiuni complementare**”;

Generat de imobilul situat în județul **Timiș**, municipiului **Timișoara**, intravilan, în partea de nord a Municipiului, identificat prin CF nr. 404837, nr. top. nr. cad. 404837, în suprafață totală de **5.000 mp**, **proprietar SC AVENUE ONE ACTIV SRL**;

#### **Cu respectarea următoarelor condiții:**

**1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:** Parcela care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este amplasat în intravilan, în partea de nord a Municipiului, identificat prin CF nr. 404837, nr. top. nr. cad. 404837, suprafața acestui imobil fiind delimitat **la nord** de DE527/1/13 (teren pentru prelungirea străzii Ion Flueraș), **la sud** de str. Grigore Alexandrescu (Inel IV de circulație), **la vest** de teren proprietate privată cu nr. top. 23486-23487/2, nr. cad. Cc527/1/11, **la est** de parcela fără geometrie actualizată și neintabulată și de teren cu CF nr. 410353 – teren cu destinație specială.

**Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.:** terenul delimitat **la est** de teren cu destinație specială CF nr. 410353, **la nord** de str. Ion Flueraș și HCN 526 și **vest** Calea Torontalului **la sud** de str. Grigore Alexandrescu;

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

- Categoria funcțională existentă pe terenul inițiatorului: Destinație conform PUZ



aprobat prin HCL nr. 39/17.02.2009: zonă pentru locuințe colective și funcțiuni complementare;

- Categoria funcțională propusă pe terenul inițiatorului: zonă rezidențială 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. 428/30.07.2013, inclusiv prospectele stradale propuse pentru drumurile adiacente.

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

- Regimul maxim de înălțime propus, în conformitate cu planșa U04 –  
*Reglementări urbanistice propuse:*

**S/D+P+9E** –  $H_{\max}$  clădire: 34.00 m;

**S/D+P+7E** –  $H_{\max}$  clădire: 28.00 m;

**S/D+P+5E** –  $H_{\max}$  clădire: 22.00 m.

-  $POT_{\max}$ : **40%**;

-  $CUT_{\max}$ : **2.6**;

- Spații verzi: **min 30%** din parcela rezultată în urma dezmembrării – teren rămas în proprietate privată (se va respecta HCL 289/2022);

- Spații verzi și plantații - Se vor respecta prevederile HCL 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020";

- Se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;

- **Se vor respecta următoarele cu condiții și recomandări:**

- Se va elimina fraza „Peste regimul de înălțime, se pot realiza etaje retrase (Er), dar care să nu depășească 20% din suprafața construită” din memoriu, cap. 3.5.3. – *Indici urbanistici*. Volumele maxime propuse se vor înscrie în limitele menționate mai sus, la punctul 3 - *Indicatorii urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)*;

- Se va completa capitolul 3.8. *Obiective de utilitate publică* din memoriu (prin documentația de urbanism se propun căi de circulație noi, propuse pentru a deveni domeniu public, etc.);

- Planșa U07- *Circulația terenurilor* se va completa cu regimul de proprietate al terenurilor învecinate și se vor utiliza culorile/hașurile convenționale pentru ilustrarea acestora.



**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 și se vor dimensiona corespunzător;

- Se vor lua în considerare pentru elaborarea 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;

- **Accesul** la imobilul reglementat se va face de pe strada Grigore Alexandrescu (strada cu profil meoderinzat de 22 m). Pentru modernizarea circulației, se propune realizarea unui drum ce va face legătura dintre str. Grigore Alexandrescu și extinderea străzii Ion Flueraș în partea de nord, drum propus a se realiza în două etape:

- Etapa 1 – drum carosabil cu lățimea de 6,50, având bandă pe fiecare sens; pentru circulația pietonală, se va amenaja, paralel cu drumul, trotuar (1.00 m) și zonă verde de protecție (1.00 m) pe o fâșie de teren pe care se va institui drept de servitute de trecere pietonal, temporar, până la realizarea prospectului final;
- Etapa 2 – se va realiza în momentul în care pe parcela vecină se va realiza un PUZ prin care se va reglementa prospectul complet și final – 13.00 m, având trotuare pe ambele părți, pista de biciclete și zonă verde.

- **Dezvoltarea echipării edilitare:** 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 funcțiunea propusă;

**6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:**

Avize necesare pentru PUZ: avizul Arhitectului-sef, 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, aviz STS, aviz AACR ((dacă este cazul, conf. AACR RACR-ZSAC/2015, consolidat în 2018), aviz Statul Major, Aviz SRI, aviz MAI, 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, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, cu ilustrare drum/drumuri de



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA

DIRECTIA URBANSIM  
BIROU AVIZARE PUD/PUZ

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

acces la parcelă, 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. 218/2020 pentru modificarea H.C.L. nr. 183/08.05.2017 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. **2071/15.07.2022**, emis de **Primăria Municipiului Timișoara**.

Achitat taxa de **500** lei, conform Chitanței nr. **149893/17.03.2023**

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

.....

**p. Arhitect-șef,  
Monica Mitrofan**



**Consilier,  
Bettina Basarabă-Varga**