



# Primăria Municipiului Timișoara

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ  
Biroul Avizare PUD/PUZ  
UR2023-000389/22.05.2023

Aprobat,  
Primar,  
Dominic FRITZ

Ca urmare a cererii adresate de **SC Levant Project SRL pentru SC Vabeld-Rom SRL**, cu sediul în județul Ifov, comuna Chiajna, str. Italia, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2023-000389/25.01.2023 completată cu UR2023-001113/06.03.2023;

Ca urmare a proiectului nr. **128/2020** realizat de **S.C. Levant Project S.R.L.**, cu sediul în județul Timiș, Municipiul Timișoara, str. A. Macedonski, nr. 1;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de **26.04.2022** 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. 19 din 22.05.2023

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „**Locuințe colective și funcțiuni complementare**”, Generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, str. Mircea cel Bătrân, identificat prin CF nr. 454665, CF nr. 454666, **având suprafață totală de 10.036 m<sup>2</sup>**.

**Cu respectarea următoarelor condiții:**

### 1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

- terenul intravilan situat pe teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara, în zona Nord-Vest a orașului, identificat prin: CF nr. 454665, CF nr. 454666, fiind delimitat **la nord** de Str. Locotenent Ovidiu Balea; **la sud** de str. Mircea cel Bătrân; **la est** de stradă nou propusă prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 306/2022 – Construire supermarket Lidl și amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe teren, proprietate și fațadă, amplasare totem, amenajare accesuri, împrejmuire proprietate.; **la vest** de teren privat – locuință individuală spre str. Lt. Ovidiu Balea, respectiv atelier auto spre str. Mircea cel Bătrân.
- **Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.:** terenul deținut de beneficiar și terenul delimitat astfel: **la nord** str. Locotenent Ovidiu Balea, **la sud** str. Mircea cel Bătrân, **la est** str. Ciocârliei, **la vest** str. Tazlău.

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

- **Categoria funcțională existentă** pe terenul beneficiarului: Conform PUG aprobat prin HCL 157 din 2002 prelungit prin HCL 619/2018 - UTR 7: parțial Zonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare cu interdicție de construire până la elaborare PUZ, parțial zonă pentru locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare, regim de înălțime: P, P + 1 și P + 2, POT max=40%. Spații verzi conform HG525/1996 și HCL 289 din 21.06.2022. Teren situat în zona II de referință // Aerodrom Cioca.  
Conform art. 31<sup>^</sup>3 Legea 350 rep. și act. „Zonele asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție sau interdicție, care nu pot fi suficient reglementate prin Planul urbanistic general, se vor evidenția/delimita în cadrul acestuia în vederea detalierii prin planuri urbanistice zonale.”  
Conform HG nr. 525/1996, art. 25: „Accese carosabile. (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.  
Conform art. 47 alin (5) din Legea 350/2001 rep. și act. „Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și





# Primăria Municipiului Timișoara

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

Biroul Avizare PUD/PUZ

UR2023-000389/22.05.2023

posteroare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise".

- **Categoria funcțională propusă** pe terenul beneficiarului: locuințe colective 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):

#### Lot 1 – Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare

- $POT_{max} = 35 \%$
- $CUT_{max} = 2.0$
- **ULc 1 – subzonă de locuire colectivă și funcțiuni complementare la parter**
  - Regim maxim de înălțime: S+P+4E
  - $H_{max \text{ cornișă}} = 18,00 \text{ m}$
  - $H_{max \text{ coamă}} = 16,00 \text{ m}$
- **ULc2 – subzonă de locuire colectivă și funcțiuni complementare la parter**
  - Regim maxim de înălțime: S+P+2E+Er
  - $H_{max \text{ cornișă}} = 15,00 \text{ m}$
  - $H_{max \text{ coamă}} = 13,00 \text{ m}$
- **Spații verzi și plantate** = min. 30% și cu respectarea prevederilor HCL 289/2022

#### Lot 2 – Circulații publice

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):

- În cadrul documentației se va avea în vedere obligativitatea păstrării tipologiei de construcție în L în conformitate cu materialul prezentat în cadrul ședinței CTATU din 26.04.2023.

### 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 elaboarea 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;
- Parcările necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului (dacă este cazul);
- 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 insorire conf.OMS nr.119/2014, Aviz CJT, Aviz DJC, Aviz STS (h>17m), plan



## Primăria Municipiului Timișoara

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

Biroul Avizare PUD/PUZ

UR2023-000389/22.05.2023

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”.

**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. 2634 din 05.09.2022**, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500 lei, conform ordinului de plată nr. 172 / 15.11.2022.

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

**Arhitect-Șef**  
Gabriel Almăjan

**Șef Birou**  
Monica Mitrofan



**Consilier**  
Răzvan Popescu