



# Primăria Municipiului Timișoara

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

Biroul Avizare PUD/PUZ

UR2023-002884/17.08.2023

Aprobat

Primar

Dominic Fritz

Ca urmare a cererii adresate de SC Levant Project SRL pentru SC Bega Invest SRL, cu sediul în județul Timiș, Municipiul Timișoara, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. **UR2023-002884/04.07.2023**;

Ca urmare a proiectului nr. 154/2022 realizat de SC Levant Project SRL, cu sediul în județul Timiș, localitatea Timișoara, str. A. Macedonski, nr. 1, cam. 2;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma **ședinței din data de 08.08.2023 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 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. 36 din 17.08.2023

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru PUZ – „Zonă mixtă: Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”, generat de imobilul situat în județul Timiș, Municipiul Timișoara, splaiul Tudor Vladimirescu, str. Crizantemelor și str. Căpitan Damșescu, CF nr. 4077661, CF nr. 408369, CF nr. 408372, CF nr. 408383, CF nr. 408384, CF nr. 408386, CF nr. 408744, CF nr. 408745, în suprafață totală de 22.658 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, splaiul Tudor Vladimirescu, str. Crizantemelor și str. Căpitan Damșescu, CF nr. 4077661, CF nr. 408369, CF nr. 408372, CF nr. 408383, CF nr. 408384, CF nr. 408386, CF nr. 408744, CF nr. 408745, în suprafață totală de 22.658 m<sup>2</sup> conform planșei nr. 1 „Plan Topografic” anexă la prezentul aviz;

**Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.:** terenul deținut de proprietar și zona delimitată astfel: **la nord:** Canalul Bega, **la sud:** str. Budai Deleanu, **la est:** Bd-ul Iuliu Maniu, **la vest:** Bd-ul Dâmbovița.

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

**Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului:** Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 - Zona de unitati industriale, spații verzi minim conform HCL nr. 62/2012, parcela afectata de zona de protectie /siguranta a magistralelor de apa Teren aflat în proximitatea Canalului Bega - se vor respecta toate prevederile de la Capitolul III. GENERALITĂȚI - Punctul 7 din PUZ aprobat prin HCL 27/2010 - Malurile Canalului Bega / Subzona III.7.b Strada secundara(splaiul Tudor Vladimirescu).

**Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului:** Locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii;

**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;



# Primăria Municipiului Timișoara

## DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

Biroul Avizare PUD/PUZ

UR2023-002884/17.08.2023

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

- $POT_{max} = 40\%$ ,
- $CUT_{max} = 2.5$ ;
- Regim de înălțime maxim: 2S+P+5E+Er, respectiv 2S+P+3E+Er;
- $H_{max\text{ cornișă}} = 24\text{ m}$ , respectiv 18 m;
- $H_{max\text{ coamă}} = 24\text{ m}$ , respectiv 18 m;
- Spații verzi minim 30% 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 vor respecta următoarele condiții în elaborarea documentației de urbanism:

- Se vor clarifica funcțiunile cu precizarea ponderii procentuale a acestora.
- În cadrul propunerilor de reglementări se va avea în vedere posibilitatea de reglementare și mobilare a parcelei de colț identificate cu nr. cad. 408267, nr. top. 16618/1.
- Se va reanaliza tipologia cvartalelor în ceea ce privește modul de ocupare al terenului, și se vor reanaliza propunerile astfel încât noile inserții să respecte caracterul zonei (din punct de vedere al modului de aliniere, modul de tratare în raport cu malurile Begăi, modul de raportare la țesutul urban existent, etc.).
- Se va avea în vedere reducerea scării ansamblului prin analiza introducerii unei noi străzi pe axa est-vest, acesta putând deveni un posibil obiectiv de utilitate publică.
- Se vor avea în vedere crearea de spații publice cu acces neîngrădit pentru comunitatea din zonă;
- În cadrul planșei de reglementări pentru lucrările edilitare, se vor adăuga secțiuni transversale ale profilelor stradale și se va marca poziția și capacitatea rețelelor edilitare în corelare cu traseele de extindere și racordare propuse în plan;
- 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 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;
- 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 Unic(alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu energie termica, gaze naturale, telefonizare, transport urban), aviz Sanitar, aviz Agentia pentru Protectia Mediului Timis, aviz Protectia Civila, aviz Statul Major, aviz Pompieri, aviz Comisia de Circulatie (PMT), aviz de Principiu Mediu Urban si Gestiune Deseuri (PMT),



## Primăria Municipiului Timișoara

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ  
Biroul Avizare PUD/PUZ  
UR2023-002884/17.08.2023

aviz Consiliul Județean Timiș, aviz Apele Române, aviz Aquatim, aviz Regia Autonomă Administrația Canalului Navigabil Bega, aviz Poliția Rutieră, studiu de însorire conf.OMS119/2014(dacă este cazul) , adeverințe cu referire la eventualele litigii sau revendicări eliberate de Direcția de Patrimoniu (PMT), Compartimentul Administrare Fond Funciar (PMT) și Serviciul Juridic (PMT), studiu geotehnic, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, acorduri/acorduri notariale (după caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini - conform CF-uri, acord SC TELCO-PE SRL. 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. 3697 din 21.12.2021**, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500 lei, conform ordinului de plată nr. 163 din 20.03.2023.

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

Arhitect Șef  
Gabriel Almăjan

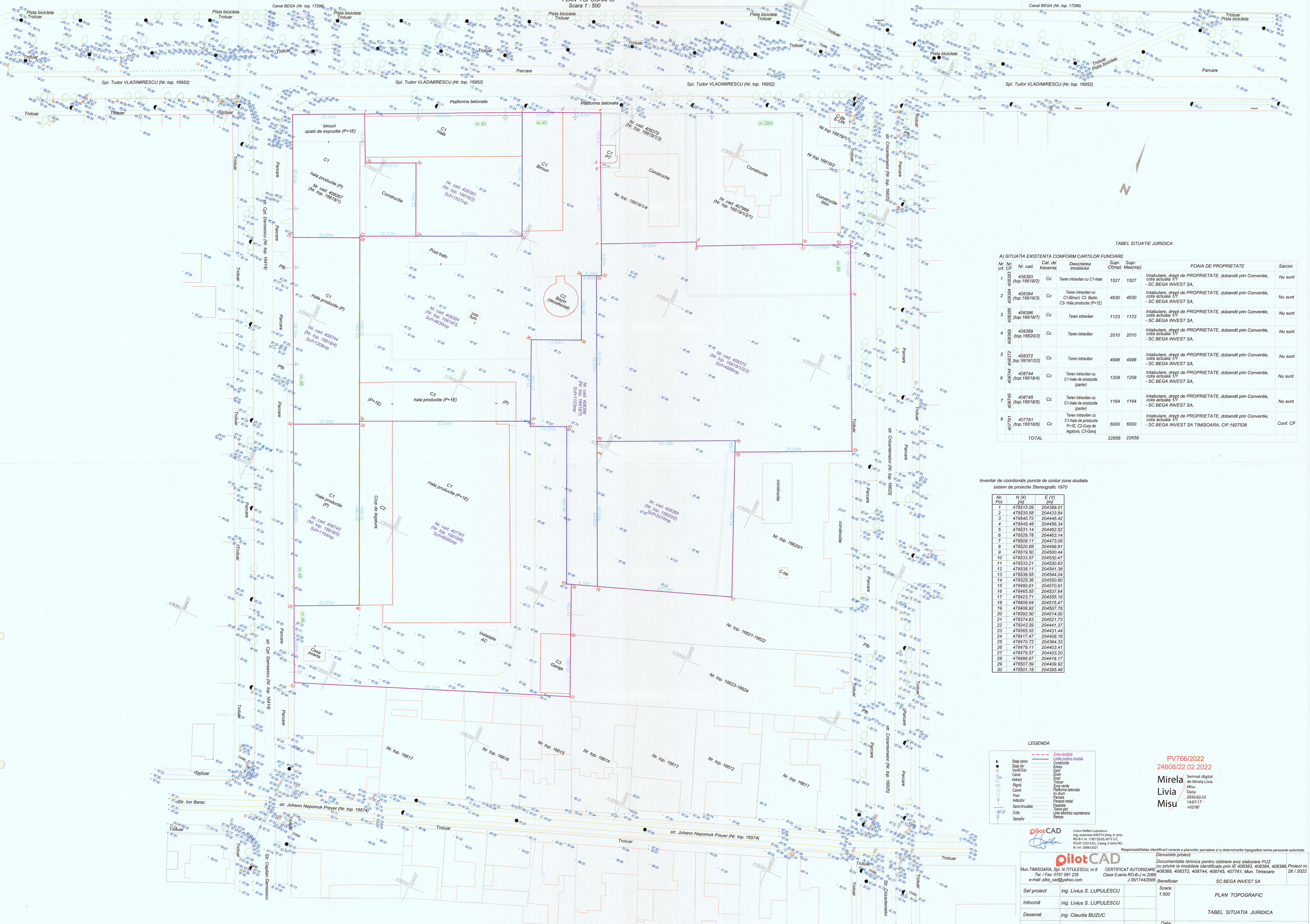
Șef Birou  
Monica Mitrofan



Consilier  
Răzvan Popescu



PLAN TOPOGRAFIC  
Scara 1 : 500



TABEL SITUATIE JURIDICA

A) SITUATIA EXISTENTA CONFORM CARTILOR FUNCIARE					FOAIA DE PROPRIETATE		Sarcini
Nr. crt. CF	Nr. cad.	Cat. de folosinta	Descrierea imobilului	Supr. C1(m <sup>2</sup> )	Supr. Mes(m <sup>2</sup> )		
1	408383 408384 (top.16618/2)	Cc	Teren intravilan cu C1-hala	1527	1527	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, coa actuala 1/1 - SC BEGA INVEST SA,	Nu sunt
2	408384 (top.16618/3)	Cc	Teren intravilan cu C1-Bucuri, C2-Bucuri, C3-Hala productie (P+1E)	4630	4630	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, coa actuala 1/1 - SC BEGA INVEST SA,	Nu sunt
3	408386 (top.16618/7)	Cc	Teren intravilan	1123	1123	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, coa actuala 1/1 - SC BEGA INVEST SA,	Nu sunt
4	408389 (top.16620/2)	Cc	Teren intravilan	2010	2010	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, coa actuala 1/1 - SC BEGA INVEST SA,	Nu sunt
5	408372 (top.16619/2/2)	Cc	Teren intravilan	4996	4996	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, coa actuala 1/1 - SC BEGA INVEST SA,	Nu sunt
6	408744 (top.16618/4)	Cc	Teren intravilan cu C1-hala de productie (partea)	1208	1208	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, coa actuala 1/1 - SC BEGA INVEST SA,	Nu sunt
7	408745 (top.16618/5)	Cc	Teren intravilan cu C1-hala de productie (partea)	1164	1164	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, coa actuala 1/1 - SC BEGA INVEST SA,	Nu sunt
8	407761 (top.16618/6)	Cc	Teren intravilan cu C1-hala de productie P+1E, C2-Corp de legatura, C3-Garaj	6000	6000	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, coa actuala 1/1 - SC BEGA INVEST SA TIMISOARA, CIF:1827538	Conf. CF
TOTAL				22658	22658		

Inventar de coordonate puncte de contur zona studiata sistem de proiecte Stereografic 1970

Nr. Pct.	N (X) (m)	E (Y) (m)
1	478515.09	204389.01
2	478535.98	204433.84
3	478540.72	204445.42
4	478545.48	204456.34
5	478531.14	204462.52
6	478529.78	204463.14
7	478508.11	204473.09
8	478520.68	204499.91
9	478519.50	204500.44
10	478533.57	204530.47
11	478533.21	204530.63
12	478538.11	204541.38
13	478539.55	204544.24
14	478525.36	204550.60
15	478480.61	204570.91
16	478465.95	204537.84
17	478423.71	204555.19
18	478409.64	204515.47
19	478406.92	204507.78
20	478392.50	204514.00
21	478374.63	204521.73
22	478343.99	204441.37
23	478365.52	204431.44
24	478417.47	204408.18
25	478470.72	204384.33
26	478479.11	204403.41
27	478479.57	204403.20
28	478486.67	204419.17
29	478507.59	204409.92
30	478501.18	204395.48

LEGENDA

- Staij beton
- Staij iar
- Ventil/Gaz
- Canal
- Hiđrant
- Rogol
- Canal
- Pom
- Indicator
- Sens circulatie
- Panoramă
- Teava gaz
- Cale
- Semnal

PV766/2022  
24608/22.02.2022

Mirela Liviu Misu  
Date: 2022.02.22  
1407:17  
+02'00"



Responsabilitatea identificarii corecta a planurilor parcelare si a determinantilor topografici revine persoanei autorizate.  
Denumire proiect: SC BEGA INVEST SA  
Mun. TIMISOARA, Str. N. TITULESCU, nr. 8 CERTIFICAT AUTORIZARE: 108389, 408372, 408744, 408745, 407761, Mun. Timisoara  
Tel. / Fax: 0751 091 235 Clasa II, seria RO-B-I nr. 2066 J 35/1744/2006 Beneficiar: SC BEGA INVEST SA  
e-mail: pilot\_cad@yahoo.com

Sef proiect	ing. Liviu S. LUPULESCU	Scara:	1:500
Intocmit	ing. Liviu S. LUPULESCU	PLAN TOPOGRAFIC	
Desenat	ing. Claudia BUZUC	TABEL SITUATIA JURIDICA	
Verificat		Data:	1407:17 +02'00"
		Plansa nr. 1	