



# Primăria Municipiului Timișoara

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

Biroul Avizare PUD/PUZ

UR2023-003119/17.08.2023

Aprobat

Primar

Dominic Fritz

Ca urmare a cererii adresate de Toma Teodor, cu domiciliul în județul Timiș, Municipiul Timișoara, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. **UR2023-003119/21.07.2023**;

Ca urmare a proiectului nr. 103/TOM/23 realizat de SC Atelierele Arhitech SRL, cu sediul în județul Timiș, localitatea Timișoara, Bd-ul Eroilor de la Tisa, nr. 77;

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. 37 din 17.08.2023

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru PUZ – „Zonă locuințe/rezidențială și funcțiuni complementare”, generat de imobilul situat în județul Timiș, Str. Grigore Alexandrescu, Timișoara, Timiș, CF nr. 431301, în suprafață totală de 3.716 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. Grigore Alexandrescu, Timișoara, Timiș, CF nr. 431301, în suprafață totală de 3.716 m<sup>2</sup> conform planșei „Plan Topografic” anexă la prezentul aviz;

**Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.:** terenul deținut de proprietar și cvartalul din care acesta face parte în conformitate cu HCL 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord: Cvatral 6.

### 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 - parțial zonă propusă pentru locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare și parțial zonă rezidențială mixtă cu clădiri P, P+1, P+2 și dotări de cartier propusă cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism; terenuri afectate de canal și de sistematizarea zonei (lărgire Str. Grigore Alexandrescu - inelul IV de circulație, lărgiri de drumuri și drumuri propuse). Regim de înălțime maxim P+2E și POT maxim 40%, Spații verzi conf. HCL 289/2022. Imobilul, înscris în extrasul CF anexat, se află în zona de protecție a siturilor arheologice. Teren situat în zona II de referință // Aerodrom Cioca; Teren afectat de HCL 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord.

**Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului:** Locuințe colective.

**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

UR2023-003119/17.08.2023

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

- $POT_{max} = 35\%$ ,
- $CUT_{max} = 1.10$ ;
- Regim de înălțime maxim: P+2E+M/Er;
- $H_{max\text{ cornișă}} = 10\text{ m}$ ;
- $H_{max} = 13\text{ m}$ ;
- 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:

- Locurile de parcare se vor configura astfel încât să fie respectat Ordinul 172 din 01.02.2023 pentru aprobarea reglementării tehnice "Normativ pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022";
- 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;
- Titulatura proiectului se va modifica astfel încât să respecte funcțiunile propuse prin documentația de urbanism;
- Prevederile pieselor scrise vor fi transpuse în piesele desenate cu corelarea legendei și a hașurilor.

### 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-Şef, 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 (PMT), aviz Consiliul Judeţean Timiş, aviz Apele Române, aviz Aquatim, aviz Regia Autonoma Administratia Canalului Navigabil Bega, aviz Politia Rutiera, studiu de insorire conf.OMS119/2014(daca este cazul) , adeverinte cu referire la eventualele litigii sau revendicari eliberate de Directia de Patrimoniu (PMT), Compartimentul Administrare Fond Funciar (PMT) si Serviciul Juridic (PMT), studiu geotehnic, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, acorduri/acorduri notariale (dupa caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini - conform CF-uri,



## Primăria Municipiului Timișoara

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

Biroul Avizare PUD/PUZ

UR2023-003119/17.08.2023

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. 2783 din 16.09.2022**, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500 lei, conform chitanței nr. 257135 din 23.02.2022.

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

**Arhitect Șef**

Gabriel Almăjan

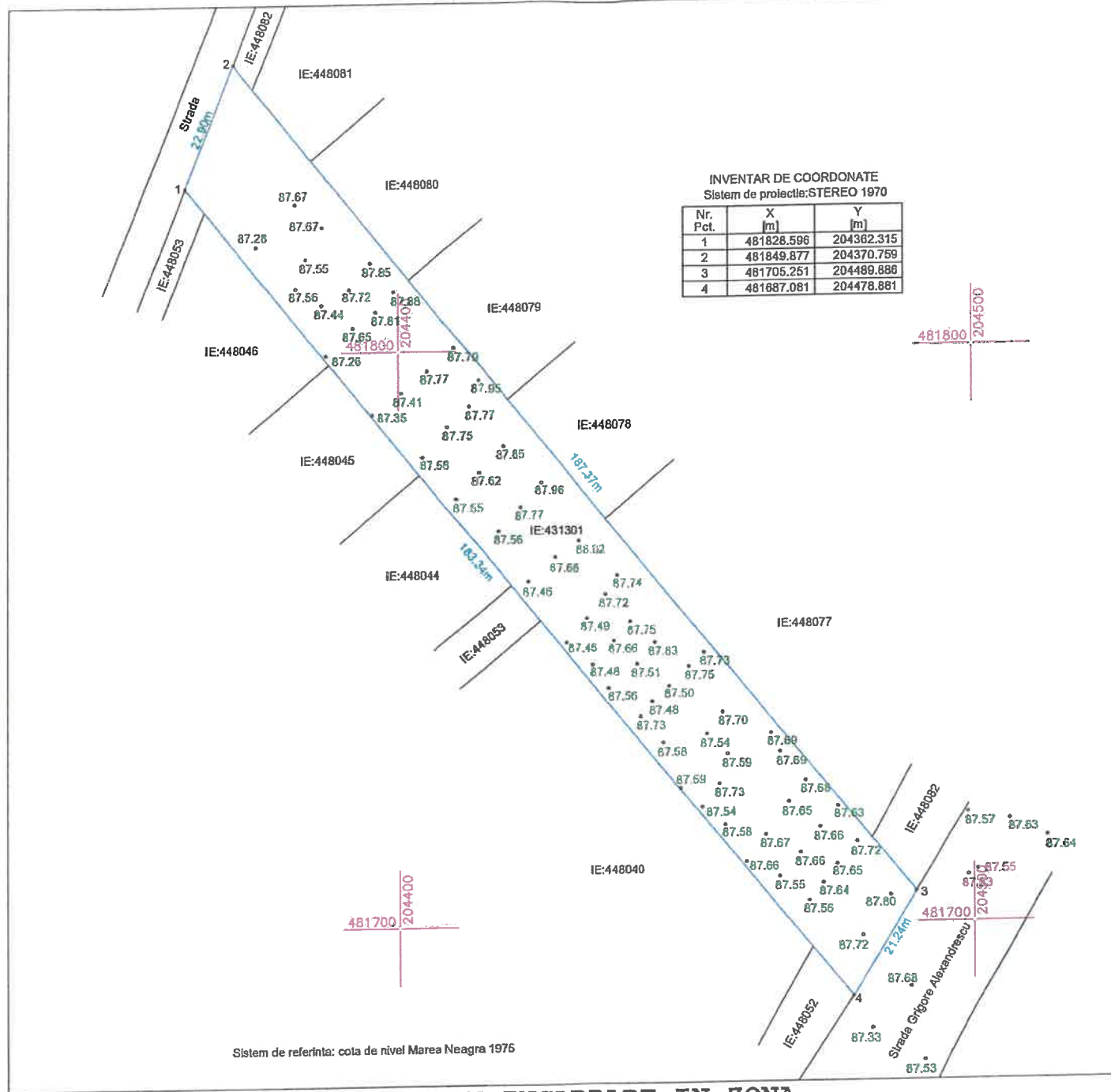
**Șef Birou**  
Monica Mitrofan



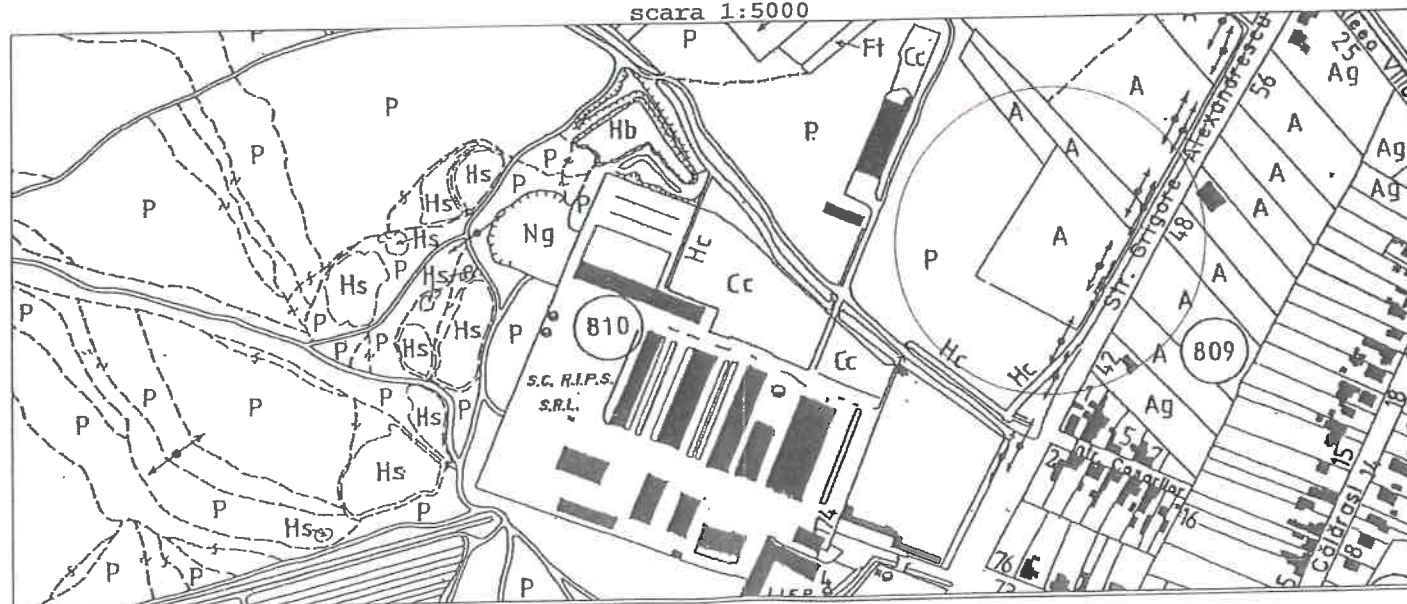
**Consilier**  
Răzvan Popescu



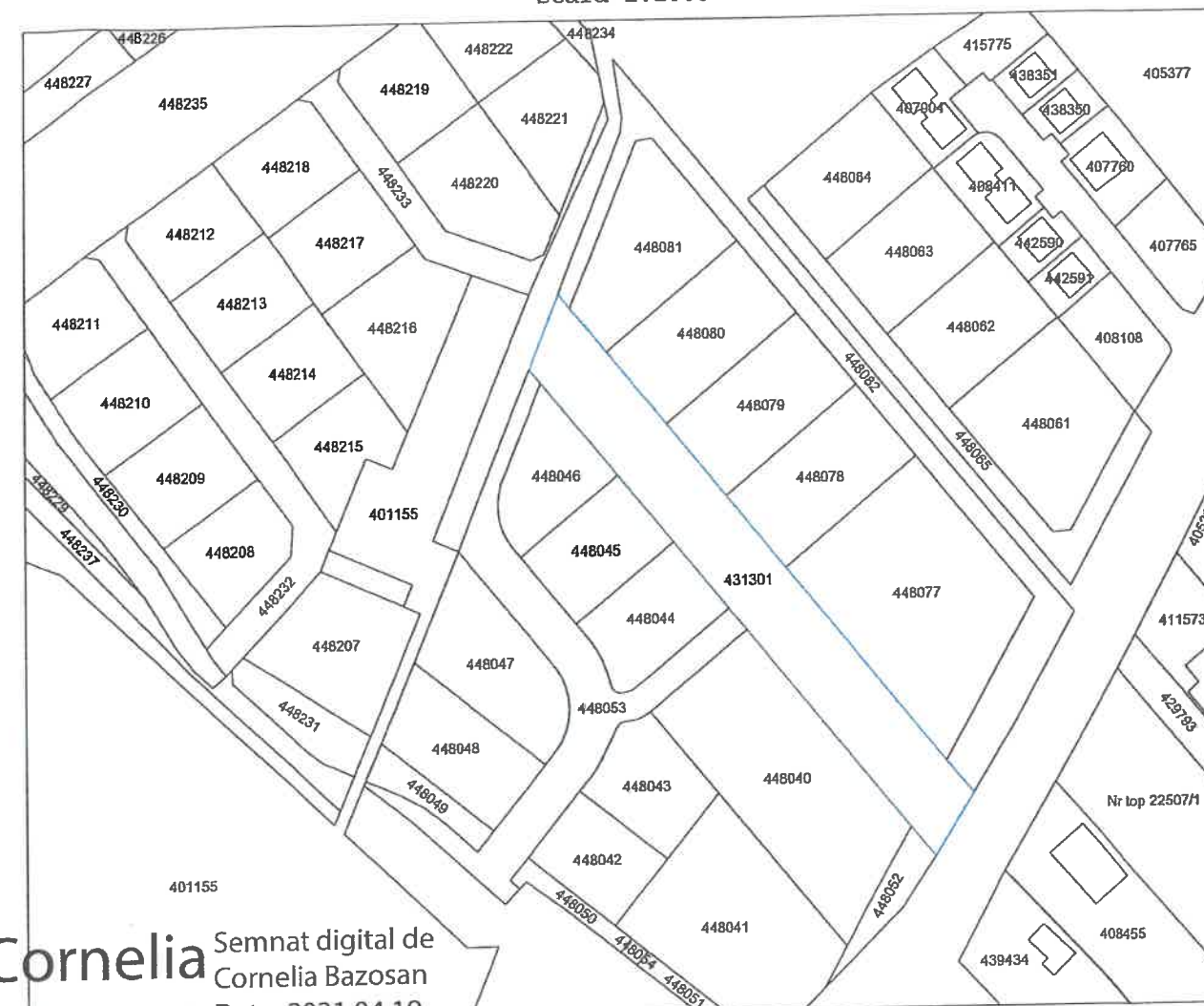
**PLAN TOPOGRAFIC**  
scara 1:1000



**PLAN DE INCADRARE IN ZONA**  
scara 1:5000



**PLAN CONFORM PUZ**  
scara 1:1000



Cornelia Bazosan  
Semnat digital de Cornelia Bazosan  
Data: 2021.04.19  
13:07:47 +03'00'

75785/19.04.2021 ANEXA LA PROCESUL VERBAL NR.1391/19.04.2021

TABEL CU SITUATIA JURIDICA INSCRISA IN CARTEA FUNCIARA					
Carte funciara	Nr. cadastral	Descriere imobil	Supr. (mp)	Proprietari	Sarcini
431301	431301	Teren intravilan	3716	Intabulare, drept de proprietate, dobandit prin Reconstituire, cota actuala 2/6 COSTEA D. MARIANA Intabulare, drept de proprietate, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/6 COSTEA D. MARIANA Intabulare, drept de proprietate, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/6 TOMA TEODOR, casatorit cu TOMA ANCA - OANA, bun comun	Nu sunt

ANA CAREJA  
Semnat digital de ANA CAREJA  
Data: 2021.03.25 10:51:01 +02'00'

*Sistem de referinta: Cota de nivel Marea Neagra 1975		*Responsabilitate identificarii corecte a planurilor parcelare si a determinarilor topografice revine in totalitate persoanei autorizate	
Persoana fizica autorizata <b>CAREJA ANA</b> Autorizatie seria: RO-B-F Numarul: 1514	Documentatie:	Plan topografic pentru obtinerea avizului PUZ	Nr. proiect 25/2021
	Adresa:	Jud. Timis, loc. Timisoara Costea D. Mariana Toma Teodor Toma Anca - Oana	
Sef proiect	Careja Ana Tel: 0723269731	Scara	Plan topografic Plan conform PUZ Plan de incadrare in zona Tabel cu situatia juridica
Desenat	Nyuli Iosif-Jr.	1:1000 1:1000 1:5000	
Verificat		Data 10.02.2021	