



# Primăria Municipiului Timișoara

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

Biroul Avizare PUD/PUZ

UR2023-002511/24.07.2023



Aprobat  
Primar  
Dominic Fritz

Ca urmare a cererii adresate de **Bugar Hermina-Mariana** cu domiciliul în județul Timiș, municipiul Timișoara, înregistrată cu nr. **UR2023-002511/31.05.2023**.

Ca urmare a proiectului nr. **5/2021** realizat de **B.I.A. Arhitect Bugar Savu**, cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, str. Piatra Craiului, nr. 1, sc. C, ap. 4.

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de **11.07.2023** 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 din 26.10.2021 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:

## Avizul de oportunitate

Nr. 32 din 26.07.2023

Pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal „Locuințe și dotări complementare”** generat de imobilele amplasate în extravilanul municipiului Timișoara și identificate cu CF nr. 433979, nr. cad., nr. top. 433979 (CF vechi 136557, nr. cad. vechi A698/2/5) și CF nr. 433980, nr. cad., nr. top. 433980 (CF vechi 139910, nr. cad. vechi A698/2/4/2/2), cu respectarea următoarelor condiții:

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

- Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul care este delimitat astfel:
  - La nord: parcela A 698/2/4/2/1, afectată de P.U.Z. aprobat prin HCL 540/2006.
  - La sud: Drum de exploatare 698/2/2
  - La est: parcela A 698/2/4/2/1, afectată de P.U.Z. aprobat prin HCL 540/2006.
  - La vest: HCN 700

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

#### 2.1. Categoria funcțională existentă pe terenul inițiatorului:

- Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 - Teren situat în extravilan - Zonă cu caracter nedefinit, teren situat în zonă de protecție canal, afectat de sistematizarea zonei (lărgire drumuri de exploatare existente). Imobil situat în proximitatea aeroportului utilitar "CIOCA".

#### 2.2. Categoria funcțională propusă pe terenul inițiatorului:

- Locuințe și funcțiuni complementare.

#### 2.3. 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, autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public (dacă este cazul).

### 3. Indicatori urbanistici obligatori (limite valori minime și maxime), raportați la suprafața totală rămasă în proprietate privată:

- Zonă locuințe individuale cu maxim 2 apartamente/parcelă:
  - P.O.T.<sub>max</sub>= 35%



# Primăria Municipiului Timișoara

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

Biroul Avizare PUD/PUZ

UR2023-002511/24.07.2023

- C.U.T.<sub>max</sub> = 1,05
- Regim maxim de înălțime: P+1E+M
- H<sub>max</sub> cornișă = 7,50 m
- H<sub>max</sub> coamă = 10,50 m
- **Zonă locuințe colective cu maxim 12 apartamente și SAD-uri la parter:**
  - P.O.T.<sub>max</sub> = 40%
  - C.U.T.<sub>max</sub> = 2,00
  - Regim maxim de înălțime: S+P+3E+M
  - H<sub>max</sub> cornișă = 13,50 m
  - H<sub>max</sub> coamă = 16,50 m
- Spații verzi = minim 13,37 % și cu respectarea HCL 289/2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020"

**Se vor respecta următoarele recomandări / 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, R.L.U. propus):**

- Pentru parcelele care nu fac obiectul realizării obiectivelor de utilitate publică, se va stabili în cadrul plății scrise și a planșei de reglementări o hașură de interdicție de construire până la realizarea infrastructurii edilitare și a accesibilității de la amplasamentul reglementat, până la infrastructura edilitară și stradală existentă în zonă, care respectă cerințele prevăzute în Ordinul 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane și toată legislația în vigoare;
- În cadrul regulamentului local de urbanism aferent PUZ se vor detalia suprafețele rezervate de spațiu verde în conformitate cu prevederile HCL 289/2022 pentru fiecare funcțiune în parte;
- În ceea ce privește modul de raportare la canalul existent, se vor avea în vedere asigurarea măsurilor de protecție ale acestuia, în conformitate cu „Ghidul de bune practici pentru amenajarea coridoarelor ecologice în Polul de creștere Timișoara”;
- 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;
- Se va întocmi un studiu de accesibilitate ce va cuprinde PUZ-urile din zonă aprobate prin HCL, drumurile publice reglementate prin documentații de urbanism aprobate, cu prezentarea prospectelor stradale, și a situației juridice a terenurilor, pornind de la Calea Torontalului, până la zona ce face obiectul prezentei documentații de urbanism. În cadrul studiului de accesibilitate se vor marca diferențiat:
  - Drumuri existente (conform CF + plan cadastral aferent);
  - Drumuri propuse a fi reglementate prin documentații de urbanism aprobate și prin documentația în cauză.
- După caz, în cadrul RLU aferent PUZ se vor diferenția parcelele pe care se pot construi două unități locative față de parcelele pe care nu este posibil acest lucru;
- **Înainte de demararea Etapei II de informare și consultare, se va reveni pentru emiterea unui punct de vedere.**

#### 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 elaborarea P.U.Z. și „Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa a 3-a 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;



# Primăria Municipiului Timișoara

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

Biroul Avizare PUD/PUZ

UR2023-002511/24.07.2023

- 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.:

- aviz Arhitect-Şef (aviz CTATU), aviz Unic(alimentare cu apa, 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 ANIF, aviz Apele Române, aviz Transgaz, aviz Transelectrica, aviz Consiliul Județean Timiș, aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, aviz Poliția Rutieră Timiș, aviz Statul Major (conf. Ordin nr.34/N din 7 noiembrie 1995), aviz AACR, adevărte 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 cu evidențierea nr. top. drum/drumuri de acces la parcelă și CF drum/drumuri, 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 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. 2234 din 25.08.2021, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500 lei, conform chitanței nr. 344613 din 31.05.2023.

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

Arhitect Șef,  
Gabriel Almăjan  
DIRECȚIA GENERALĂ  
URBANISM  
ȘI PLANIFICARE  
TERITORIALĂ  
Consilier,  
Răzvan Popescu