



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Semnat Primar	Semnat Viceprimar	Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF
Semnat Sef serviciu Serviciul Planificare Urbana		

MTM2025-025400

Ca urmare a cererii adresate de S.C. SAIF-TIM S.A., reprezentant prin Ovidiu Brinzan, cu sediul în mun. TIMIȘOARA, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. MTM2025-025400/09.06.2025;

Ca urmare a proiectului nr. 86/2023 realizat de SC BONDSTUDIO SRL, cu sediul în județul TIMIȘ, localitatea Timișoara;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de 08.07.2025 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. 390/26.10.2021 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. 15 din 11.07.2025

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal "ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"

Generat de imobilul situat în intravilanul municipiului Timișoara, str. Albastrelor nr. 70, înscris în CF 442917 (CF vechi 2050 Mosnita Veche, top. 2070/5/2) nr. top./cad: 442917, 442917-C1, având ca proprietar pe SC SAIF TIM SA, în suprafață totală de 8.609 mp.

1. Cu respectarea următoarelor condiții:

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: terenul situat în zona sudică a intravilanului Municipiului Timișoara, înscris în CF 442917 (CF vechi 2050 Mosnita Veche, top. 2070/5/2) nr. top./cad: 442917, 442917-C1, conform planșei nr. U04 – „Reglementari urbanistice propuse”;

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de proprietar și terenul delimitat de străzile Calea Moșniței, Strada Parâng, Strada Traian demetrescu și Strada Alăstrelelor.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului: conform PUG aprobat prin HCL 457/2023 - UTR ULiu // Zonă de urbanizare - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, afectat de UTR VPr // Zonă verde - cu rol de protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de protecție sanitară și de reconstrucție ecologică și de UTR Ve // Zonă verde - de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic. Teren afectat de servitute de utilitate publică recomandată, de zona de siguranță magistrală de gaze naturale, de Zona III de referință Aerodrom Cioca și de Zona III de referință Aeroport Traian Vuia.

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: se propune realizarea unei zone de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban - locuințe individuale și anexele



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

acestora, cu o unitate locativa pe parcela si/sau locuinte semicolective (familiale), cu max doua unitati locative, cu posibilitatea integrarii de servicii cu acces public (de proximitate), realizarea unei zone verzi de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic si completarea si dezvoltarea acceselor/cailor rutiere ce vor asigura accesibilitatea la imobilele propuse - conform planșa nr. U04 – „Reglementari urbanistice propuse”.

Servituți: conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime): propune realizarea unei parcelări pentru zona de locuinte individuale sau semicolective:

- UTR ULiu - zona de locuinte individuale sau semicolective:

POT maxim = 35%

CUT maxim = 0.9

Hmax: 12 m

Hmax cornișă: 8 m

Spatiile verzi organizate pe solul natural vor putea ocupa un procent variabil, dar min 50% din din suprafața totală a spatiului verde asigurat, in functie de organizarea amenajarii

Retrageri: Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor prevazuta in planșa U04 – „Reglementari urbanistice propuse”.

- UTR Ve - zona verde – de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic:

POT maxim = 0,5% pentru utilizari admise

CUT maxim = 0.01 pentru utilizari admise

Suprafata spatiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 80% din suprafata totala a zonei exceptand albia cursului de apa si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta).

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 loturile 2 si 9 pentru asigurarea zonei de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic, pe laturile de nord, constructiile (inclusiv imprejmuirile) se vor retrage in afara culoarului verde de protectie al rigolei cu min. 6 m fata de limita laterala a parcelei;

- pentru loturile 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 si 12, pentru asigurarea zonei de protectie LEA 110kV 18,50 m din ax, amplasarea constructiilor va respecta retragerea de min 6 m fata de imprejmuirea pe limita posterioara, pozitionata in afara zonei de incidenta cu aria de protectie LEA 110 kV (18,50 m din ax).

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- Se va asigura accesul corespunzător, atât pietonal cât și auto la drumurile publice;

- Parcărilor necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG în vigoare. Dacă vor fi prevăzute funcțiuni diferite în interiorul parcelei, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte;

- Pentru locuintele individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv in cazul in care ocupantii desfasoara activitati liberale sau manufacturiere, necesarul de parcaje a fost stabilit la minim 1 loc de parcare pentru cladiri cu AU mai mica de 100 mp si minimum doua locuri de parcare, dintre care cel putin unul incorporat in volumul cladirii principale sau intr-un garaj, pentru cladiri cu AU mai mare de 100 mp.

- Construcția propusă se va racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare.

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;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Accesul (pietonal, carosabil și ciclabil) se va realiza printr-o noua artera, propusa în prelungirea str. Martir Nicolae Lacatus, pe direcția N/V - S/E, cu un PPT de 12,50 m, până la str. Albastrelor.

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

Avize necesare pentru PUZ: aviz Arhitectul-Sef (aviz CTATU), 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, aviz ANIF, aviz AACR (dacă este cazul, conf. AACR RACR-ZSAC/2015, consolidat în 2018), aviz Transgaz, aviz Transelectrica, studiu geotehnic, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, acord/ acorduri notariale (după caz) cu referire la înscrisuri privitoare la proprietate, respectiv înscrisuri la sarcini conform CF-uri (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. Alte avize și acorduri conform legislației în vigoare, dacă este cazul.

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”.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. CU2025-000277 din 19.02.2025, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 628lei - conform OP din 11.07.2025.

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