



DIRECTIA GENERALĂ DE URBANISM ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
BIROU AVIZARE CONFORMITĂȚI PUG/PUD/PUZ

Timișoara, Bd. C.D. Loga nr. 1, Tel./Fax +40 256 408300
e-mail:primaria@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

Aprobat,
Primar,
Nicolae ROBU

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. STUDIUM GREEN SRL PRIN DANCIU MIHAI**, cu domiciliul în județul Hunedoara, municipiul Petroșani, cod poștal 332047, str. Maleia nr. 31, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR 2017-010996/07.07.2017;

Ca urmare a proiectului nr. **166/2016** realizat de **S.C. ANDREESCU & GAIVORONSKI S.R.L.**, cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, cod poștal 300085, p-ța Sfântul Gheorghe nr. 4, et. 2, ap. 10, CUI R 1823188;

Având în vedere **Procesul verbal** întocmit în urma ședinței din data de **13.07.2017** 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. 299/27.06.2006 modificat prin H.C.L. nr. 95/26.02.2013 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. 23 din 14.07.2017

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru „**MIXED USE – ZONA CENTRALA. Construire cladiri cu functiuni mixte: locuire colectiva, activitati administrative de administrarea afacerilor, financiar – bancare, comerciale (tertiare), culturale, de turism, parcaj colectiv public si privat**”.

Generat de imobilul situat în județul Timiș, municipiul Timișoara, bv. C.D. Loga nr. 3 și bv. Mihai Eminescu nr. 2, identificat prin: CF 444184 nr. cad. 444184 Timișoara în suprafață de 8.365 m² (înainte de unificare identificat prin CF 412544 nr. top. 16 în suprafață de 1.675 m² și CF 412841 nr. cad. 412841 în suprafață de 6.690 m²), parte din ansamblul monument istoric înscris în LMI 2015 – jud. Timiș la poziția nr. 65: Ansamblul II municipiul Timișoara - cod TM-II-a-B-06100.

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: conform planșei „Reglementări urbanistice”, anexă la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la nord de bv. Mihai Eminescu, la sud de bv. C.D. Loga, la vest de str. 20 Decembrie 1989, la est de strada Patriarh Miron Cristea.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de proprietar, cvartalul



DIRECTIA GENERALĂ DE URBANISM ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
BIROU AVIZARE CONFORMITĂȚI PUG/PUD/PUZ

Timișoara, Bd. C.D. Loga nr. 1, Tel./Fax +40 256 408300
e-mail:primaria@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

delimitat la nord de Piața Huniade, la sud de bv. C.D. Loga, la vest de str. 20 Decembrie 1989, la est de strada Patriarh Miron Cristea și fronturile adiacente parcelei.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului: zonă centrală cu funcțiuni complexe specifice (instituii publice administrative, culturale, de învățământ superior, instituii financiar bancare, reprezentante state straine, unitati comerciale, servicii diversificate, locuire, parcuri, etc.) , monument istoric cod TM-II-a-B-06100, **POT max=80%**, înălțimea construcțiilor conform art.22 din Regulamentul local aferent zonei centrale - conform PUG aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. nr. 131/2017 ;

- Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: zonă mixtă (locuire colectiva, activitati administrative de administrarea afacerilor, financiar - bancare, comerciale (tertiare), culturale, de turism, parcaj colectiv public si privat);

- 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, cu privire la profilul stradal propus pentru strada 20 Decembrie 1989 (PTT65 - lățime 20.00 metri), respectiv profilul stradal al Inelului I de circulație aprobat prin HCL.

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

- Indicatori urbanistici solicitați pe terenul beneficiarului: $POT_{max} = 85\%$, $CUT_{max} = 4.00$, regim de înălțime: **pentru Subzona 1** - regim de înălțime maxim P+10E, $H_{max} = 39,50$ metri; **pentru Subzona 2** - regim de înălțime maxim P+M+6E, $H_{max} = 30,50$ metri; **pentru Subzona 3** - regim de înălțime maxim P/P+10E, $H_{max} = 5,50$ metri/ 39,50 metri; **pentru Subzona 4** - regim de înălțime maxim P, H_{max} cornișă = 5,50 metri, **pentru Subzona 5** - regim de înălțime maxim P+1E, $H_{max} = 17,50$ metri, **se vor reduce astfel: $POT_{max} = 80\%$ - conform art. 15 și Anexei nr. 2 din R.G.U. aprobat prin H.G. 525/1996, $CUT_{max} = 3.8$; spații verzi - conform art. 34 și Anexa 6 din R.G.U. aprobat prin H.G. 525/1996;**

- planșa „Reglementări urbanistice” se va realiza astfel încât să fie evidențiată altimetria crescătoare spre interiorul parcelei, a limitei de implantare a construcțiilor pe fiecare subzonă, numărul de nivele subterane pentru parcajele necesare investiției, respectiv numărul de nivele subterane pentru parcaje publice;

- se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor conform planșei de „Reglementări urbanistice”, respectând retragerile impuse în corelare cu studiile de altimetrie și însoțire;

- se va analiza posibilitatea prevederii funcțiunilor publice lipsa ori deficitare din cvartalul ce urmează a fi reglementat;

- propunerea de a păstra volumul principal al clădirii Inspectoratului Școlar Timiș cu acces din bv. C.D.Loga; prin PUZ se va face în corelare cu studiul istoric, avizelor forurilor competente și legislația în vigoare privitor la intervenția pe zone reglementate în Legea nr. 422/2001; se va propune restaurarea și inserția funcțiunilor culturale în scopul păstrării memoriei locului;

- se va reglementa terenul beneficiarului se va studia tot cvartalul și fronturile adiacente parcelei ;



DIRECTIA GENERALĂ DE URBANISM ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
BIROU AVIZARE CONFORMITĂȚI PUG/PUD/PUZ

Timișoara, Bd. C.D. Loga nr. 1, Tel./Fax +40 256 408300
e-mail:primaria@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

- se va obține un punct de vedere din partea C.T.A.T.U. pe noua soluție propusă, înainte de demararea Etapei 2 - etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, conform „Regulamentului de informare în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului” aprobat prin H.C.L. nr. 140/2011, modificat prin H.C.L. nr. 183/2017, respectiv înainte de demararea obținerii avizelor necesare pentru elaborare PUZ;

Utilizarea indicilor maximali (POT, CUT), este posibila numai in urma studierii printr-un concurs de arhitectura, a unor solutii de mobilare urbana, care vor trata identitatea accentului vertical, a frontului la bv. Eminescu si a ofertei de facilitati publice semnificative si reprezentative, atat pentru memoria locului, cat si pentru oras, in concordanta cu statutul legislativ al zonei. In acest caz, fara depasirea coeficientilor maximali (POT, CUT), se admit redistribuiri de altimetrii, cu maxim +/- 20%, justificate de o solutie exceptionala.

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

- Se va asigura accesul corespunzător, atât pietonal cât și auto la drumurile publice, conform Studiului de trafic care se va prezenta la faza PUZ;
- Parcărilor necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului;
- Construcțiile propuse se va racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare.

5. Capacitățile de transport admise:

- Capacitatea de transport admisă va fi analizată prin P.U.Z. zonă mixtă (locuire colectiva, activitati administrative de administrarea afacerilor, financiar - bancare, comerciale (tertiare), culturale, de turism, parcaj colectiv public si privat).

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

- Avizul Arhitectului Șef (Aviz C.T.A.T.U.), Aviz C.J.T, aviz Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice; aviz Autoritatea Națională pentru Turism- pentru funcțiunea turistică, Aviz Direcția Județeană pentru Cultură, Aviz Unic, Aviz Sanitar, Aviz Agentia pentru Protectia Mediului, Aviz Protectia Civila, Aviz Pompieri, Aviz de Principiu Mediu Urban (PMT), Aviz de Principiu Drumuri (PMT), Aviz Comisia de Circulatie, Adeverinte cu referire la eventuale litigii sau revendicari eliberate de: Directia Cladiri, Terenuri si Dotari Diverse, Serviciul Administrare Fond Funciar si Serviciul Juridic, Studiu geotehnic, Plan de situatie actualizat cu viza OCPI, Acorduri notariale cu referire la inscrieri privitoare la proprietate, respectiv inscrieri la sarcini conform CF-uri- 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. 183/08.05.2017 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”.



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA

DIRECTIA GENERALĂ DE URBANISM ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
BIROU AVIZARE CONFORMITĂȚI PUG/PUD/PUZ

Timișoara, Bd. C.D. Loga nr. 1, Tel./Fax +40 256 408300
e-mail:primaria@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. **5040** din **08.12.2016**, emis de **Primăria Municipiului Timișoara**.

Achitat taxa de **100** lei, conform Chitanței nr. **20567** din **30.06.2017**.

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

Arhitect Șef
Emilian Sorin CIURARIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
BIROU AVIZARE CONFORMITĂȚI PUG/PUD/PUZ
2
TIMIȘOARA