



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA

DIRECTIA URBANSIM  
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 **Dana Pigulea** pentru **S.C. SUBCONTROL S.R.L.**, cu sediul în TIMISOARA, Aleea F. C. Ripensia nr. 7A, în calitate de reprezentant al **S.C. ELBA S.A.**, CUI: 1816318, cu sediul în Timisoara, strada Paul Morand nr. 135, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR 2019-010678/01.07.2019;

Ca urmare a proiectului nr. **2404.03.1** realizat de **S.C. SUBCONTROL S.R.L.**, cu sediul în TIMISOARA, Aleea F. C. Ripensia nr. 7A, cod poștal 300576, CUI 7705858;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma **ședinței din data de 01.08.2019** 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. 42 din 01.08.2019**

Pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal pentru**  
**„FUNCTIUNE MIXTA”.**

Generat de imobilele situate în județul **Timiș**, municipiului **Timișoara**, în careul format de **str. Garii – str. Gh. Pop de Basesti – str. General Dragalina**, identificate prin **CF 445752, C.F. 427996, C.F. 427893, C.F. 428158, C.F. 428157, C.F. 427892, C.F. 428156, C.F. 428155**, categoria de folosință curți construcții, **Stotala=68.285 mp**, proprietar **S.C. ELBA S.A.**

#### **Cu respectarea următoarelor condiții:**

**1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: teritoriul delimitat la nord de strada Garii și parțial zona locuințe colective, la sud de Splaiul Nicolae Titulescu și parțial zona locuințe colective, la est de zona locuințe colective din strada General Dragalina și vest de strada Pop de Basesti și parțial zona locuințe colective și servicii .**

**Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de proprietarul SC ELBA SA din cvartalul delimitat la nord de strada Garii, la est de Bd. General Ion Dragalina, la vest de str. Gh. Pop de Basesti, la sud de Splaiul Nicolae Titulescu.**

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

- Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului: **Destinație conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 - Zona unitati industriale, parțial**



in zona monumentelor istorice, partial zona de protectie CFR. Regim de înălțime conform art. 31 din HG 525/1996, POT- conform Anexa 2 din HG 525/1996. Spații verzi minim conform HCL nr. 62/2012.

- Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: **zonă cu funcțiuni mixte (supermarket, servicii și birouri, locuințe colective, hotel, locuri de parcare și acces auto, spații verzi, locuri de joacă pentru copii);**

- 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; Inclusiv prospectele stradale propuse pentru drumurile adiacente.**

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

**Funcțiuni dominante:** zonă locuințe colective și pentru servicii/comert;

**Zonă mixta M1: locuințe colective, birouri, servicii, comert, hotel:**

- Regimul maxim de înălțime propus: **2S+P+10E;**
- $POT_{max} = 70\%$  - Conform art. 15 și Anexei 2 din R.G.U.;
- $CUT_{max} = 3.0;$
- **$H_{max} = 40$  m;**
- Retrageri - conform plansei nr. 104 “Reglementari Urbanistice Propuse”; Distanța între cladirile propuse - conform HG 525/1996;
- Spații verzi min **20%**;

**Zonă mixta M2: locuințe colective, birouri, servicii, comert, hotel:**

- Regimul maxim de înălțime propus: **2S+P+9E;**
- $POT_{max} = 70\%$  - Conform art. 15 și Anexei 2 din R.G.U.;
- $CUT_{max} = 3.0;$
- **$H_{max} = 32$  m;**
- - Retrageri - conform plansei nr. 104 “Reglementari Urbanistice Propuse”; Distanța între cladirile propuse - conform HG 525/1996;
- Spații verzi min **20%**;

**Zonă mixta M3: locuințe colective, birouri, servicii, comert, hotel:**

- Regimul maxim de înălțime propus: **2S+P+3E;**
- $POT_{max} = 70\%$  - Conform art. 15 și Anexei 2 din R.G.U.;
- $CUT_{max} = 3.0;$
- **$H_{max} = 15$  m;**
- - Retrageri - conform plansei nr. 104 “Reglementari Urbanistice Propuse”; Distanța între cladirile propuse - conform HG 525/1996;
- Spații verzi min **5%**;

**Zonă mixta M4: locuințe colective, birouri, servicii, comert, hotel:**

- Regimul maxim de înălțime propus: **2S+P+20E;**
- $POT_{max} = 70\%$  - Conform art. 15 și Anexei 2 din R.G.U.;
- $CUT_{max} = 3.0;$
- **$H_{max} = 65$  m;**
- **Retrageri** - conform plansei nr. 104 “Reglementari Urbanistice Propuse”; Distanța între cladirile propuse - conform HG 525/1996;
- Spații verzi - min **20%**;



- Se va studia posibilitatea realizării unor funcțiuni lipsă din cvartalul studiat (sanatate, sport);

- Spații verzi și plantații - Se vor respecta prevederile HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea „Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010 – 2020 și Anexa 1 – Cadastrul Verde”;

- Se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;

- Se va respecta OMS 119/2014 în ceea ce privește amplasarea parcarilor față de ferestrele imobilelor cu funcțiunea de locuire.

**- Înainte de demararea etapei de avizare a proiectului în cauză, se va reveni în cadrul ședinței de CTATU în vederea obținerii unui punct de vedere referitor la soluția propusă, susținută de planșă, cu indici corelați, precum și cu prezentarea mai multor variante de mobilare, inclusiv pentru malurile Canalului Bega;**

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

- realizarea de spații publice: strazi, pietete, scuaruri, pietre, circulații pietonale, și amenajări publice, spații plantate;

- Parcărilor necesare funcțiilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului cu preponderență la subsol, și se vor dimensiona corespunzător;

- Terenul afectat de cai de comunicație rutieră, carosabil existent, va deveni domeniul public.

- Se vor lua în considerare pentru elaborarea 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.

- 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 funcțiunea propusă;**

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

Avize necesare pentru P.U.Z.: aviz Arhitectul-șef (aviz CTATU), aviz Unic, aviz Sanitar, aviz Statul Major, aviz Agenția pentru Protecția Mediului Timiș, aviz Protecția Civilă, aviz Pompieri, aviz Poliția Rutieră, aviz Consiliul Județean Timiș, Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, aviz CFR, studiu de altimetrie, aviz de Principiu Mediu Urban și Gestiune Deseuri (PMT), aviz Comisia de Circulație (PMT), adeverințe cu referire la eventualele litigii sau revendicări eliberate de Direcția Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse (PMT), Compartimentul Administrare Fond Funciar (PMT) și Serviciul Juridic (PMT), studiu geotehnic, plan topografic/cadastral actualizat, cu evidențierea servitutiilor înscrise în CF, 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 E-Distributie Banat SA și SC LIDL ROMANIA





ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA

DIRECȚIA URBANSIM  
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

SCS. 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.

Se va obține avizul Ministerului Turismului pentru serviciile de cazare.

**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”.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1620 din 09.05.2018 emis de **Primăria Municipiului Timișoara**.

Achitat taxa de **100** lei, conform Chitanței nr. **58682/01.07.2019**.

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

Architect-sef  
**Emilian Sorin CIURARIU**



Consilier,  
**Steluta URSU**

