



Aprobat,
Primar,
Nicolae ROBU

Ca urmare a cererii adresate de **UDR EXPLORE SRL**, reprezentant al **S.C. FRI-EL REAL ESTATE S.R.L.**, cu sediul în **judetul Timiș, municipiul Timișoara, cod poștal 300633, strada V. Loichită nr. 1-3, bloc B, parter, SAD 2, camera 1, CUI RO 34071634**, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2019-002655/21.02.2019 completat cu UR2019-007847/16.05.2019;

Ca urmare a proiectului nr. **14.09/180/2018** realizat de **S.C. PILOT TEAM S.R.L.**, cu sediul în județul Timiș, str. 3 August 1919, nr. 19, ap. 2/A, Timișoara, cod poștal 300092, CUI 17309940

Având în vedere observațiile și recomandările în urma **ședinței din data de 28.03.2019 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. 16 din 28.03.2019

Pentru elaborarea planului urbanistic zonal pentru „**MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 503/2015**”.

Generat de imobilele situate în județul Timiș, municipiul Timișoara, **Calea Aradului nr. 1**, identificate prin **CF 443331 Timișoara, nr. cad. 443331**, în suprafața de **13344 m²**, categoria de folosință curți construcții, proprietar SC PARK PLAZA SRL și **CF 425171 Timișoara, nr. cad. 425171, nr. top 1693/2,1699/2,1700/1/1,1701/1,1702/1/1/d/2**, în suprafața de **1084 m²**, categoria de folosință curți construcții, proprietar SC FACTOITOBX SRL.

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: teritoriul delimitat la nord de **parcelele cu nr. cad. 425174, 425176 (incinta S.C. Banat Tipo International S.R.L)**, la sud de **parcelele cu nr. top 1700/1/4/2 proprietatea Municipiului Timișoara, parcela cu nr. cad 446086 și strada Pictor Zaicu**, la est de **Calea Aradului**, la vest de **strada cu nr. cad. 443333**.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: teritoriul delimitat la nord de **parcelele cu nr. cad. 425174, 425176 (incinta S.C. Banat Tipo International S.R.L)**, la sud de **parcelele cu nr. top 1700/1/4/2 proprietatea Municipiului Timișoara, parcela cu nr. cad 446086 și strada Pictor Zaicu**, la est de **Calea Aradului**, la vest de **strada cu nr. cad. 443333**.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului: **zona mixta: birouri, hotel, conferința, servicii, comerț, locuințe colective și de serviciu (conform P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 503/2015)**.

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: **zona mixta: birouri, hotel, conferința, servicii, comerț, locuințe colective și de serviciu**.

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.

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

Funcțiuni dominante: zonă pentru birouri, hotel, servicii, comerț, locuințe colective.

Indicatorii urbanistici existenți pe terenul beneficiarului (conform P.U.Z aprobat prin HCL nr. 503/2015 – UTR 1):

POT maxim: 30%;

CUT maxim: 3,5;

Regim de înălțime maxim: 2S + P + 17E + E tehnic; Înălțimea maximă totală: 72 m;

Regim de înălțime maxim: S + P + 10E + E tehnic; Înălțimea maximă totală: 50 m;

Spații verzi și plantate - min 16,08 %

Indicatorii urbanistici propuși:

Subzona 1

POT maxim propus: 50%;

CUT maxim admis: 3,5;

Regim de înălțime maxim propus: 2S+P+24E+Et;

Înălțimea maximă totală: 95 m.;

Subzona 2

POT maxim propus: 40%;

CUT maxim admis: 3,5;

Regim de înălțime maxim propus: 2S+P+15E+Et; Înălțimea maximă totală: 55 m.;

Regim de înălțime maxim propus: 2S+P+14E+Et; Înălțimea maximă totală: 50 m.;

Procent de spații verzi propus în corelare cu funcțiunea propusă: minim 16,08 % din suprafața reglementată.

Se vor respecta retragerile conform planșei nr. 02 - **Reglementări urbanistice;**

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 HCL nr. 4 / 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;

Se va realiza un studiu de altimetrie.

Se va studia amplasarea clădirii/clădirilor înalte spre Piața Consiliul Europei.

Se va realiza o dală urbană cu acces public, cu circulații auto exclusiv perimetrare.

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

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

- 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 numărul de locuințe și funcțiuni complementare estimate.

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

Avize necesare pentru PUZ: aviz Arhitectului-șef (aviz CTATU), aviz Unic, aviz Sanitar, aviz Agenția pentru Protecția Mediului Timiș, aviz Protecția Civilă, aviz Pompieri, aviz de Principiu Mediu Urban și Gestiune Deseuri (PMT), aviz Comisia de Circulație (PMT), Aviz Poliția Rutieră, aviz CFR, aviz Ministerul Turismului (pentru servicii de turism-dacă este cazul), aviz STS (dacă este cazul), adevăruri 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, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară cu evidențierea servitutiilor înscrise în CF, acord banca, acorduri notariale cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF-uri. 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. 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. 4191 din 18.10.2018, emis de **Primăria Municipiului Timișoara**.

Achitat taxa de 100 lei, conform Chitanței nr. 44048 din 20.02.2019

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

Șef birou
Liliana IOVAN



Arhitect-șef
Emilian Sorin CIURARIU
DIRECȚIA
URBANISM
TIMIȘOARA



Consilier
Monica MITROFAN

