



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROU AVIZARE CONFORMITĂȚI PUG/PUD/PUZ SI CERTIFICARI

Aprobat,
Primar,
Nicolae ROBU

Ca urmare a cererii adresate de **VALKIRIA INVEST SRL**, prin arhitect **EMILIA DUMITRELE**, cu sediul în **BUCUREȘTI, Sectorul 1, cod poștal 010132, strada GRIGORE MORA nr. 39, subsol, camera 2, CUI 16132490**, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2020-008621/23.07.2020;

Ca urmare a proiectului nr. **05/2020** realizat de **Birou de Arhitectura – DE URBAN FACTORY S.R.L.**, cu sediul în județul Timiș, comuna Dumbravita, strada Al. Macedon nr. 5, ap. 1, cod poștal 307160, CIF 42326240;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de **30.07.2020** 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. 29 din 30.07.2020

Pentru elaborarea planului urbanistic zonal pentru

„REGENERARE URBANA – Zona Garii – Splaiul Nicolae Titulescu”.

Generat de imobilele situate în județul Timiș, municipiul Timișoara, **Splaiul Nicolae Titulescu**, identificate prin **CF 434978 Timișoara, nr. top. 17712/1/2**, în suprafața de **1.642 mp**, categoria de folosință „alte”, **CF 448482, nr. cad. 448482**, în suprafața de **381 mp**, categoria de folosință „curți, construcții”, **CF 448483, nr. cad. 448483**, în suprafața de **246 mp**, categoria de folosință „curți, construcții”, proprietar **SC BRISCOE REAL ESTATE SRL**, CIF: 34515737, și **CF 449650, nr. cad. 449650, Timișoara**, în suprafața de **382.020 mp**, categoria de folosință „curți construcții”, proprietar **SC VALKIRIA INVEST SRL BUCUREȘTI**.

Cu respectarea următoarelor condiții:

Teritoriul care urmează să fie *reglementat* prin P.U.Z.: teritoriul delimitat la nord și vest - de **liniile de cale ferată**, la sud de **Splaiul Nicolae Titulescu**, la est de **strada Nufar**.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: teritoriul detinut de beneficiari, și cvartalul delimitat la nord și vest - de **liniile de cale ferată**, la sud de **malurile Canalului Bega**, la est de **strada Pop de Basesti**.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului: Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 - UTR 4 - Zona unităților industriale existente; teren situat în proximitatea Canalului Bega, afectat de zona protecție CFR, de zona protejată pe baza normelor sanitare (Statie epurare în vecinătate) și de sistematizarea zonei. Regim de înălțime și POT maxim conform HG nr. 525/1996. Spații verzi minim conform HCL nr. 62/2012.

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului - **zona mixta: birouri, institutii, hotel, conferința, servicii, comerț, locuințe, spații verzi, parcaje;**

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):

Zona funcțiuni mixte:

POT maxim propus: 70%;

CUT maxim admis: 3.99;

Regim de înălțime maxim propus: 2S+P+25E;

Înălțimea maximă totală: 120.00 m.;

Zona institutii și servicii:

POT maxim propus: 50%;

CUT maxim admis: 2.5;

Regim de înălțime maxim propus: 2S+P+7E;

Înălțimea maximă: 30.00 m.;

Zonificarea altimetriei se va face descrescător spre cartierul de case.

Cladirile mai înalte se vor amplasa de-a lungul strazilor Garii și a celei nou create ce traversează terenul reglementat de la nord la sud.

Retrageri față de aliniament, minime față de limitele laterale și fata de limitele posterioare: conform Plansei Plan Reglementari Urbanistice – nr. 02 și cu respectarea precizarilor din R.L.U;

Procent de spații verzi – minim 5% pe parcela supusa reglementarii, și min 15% pe fircare parcela dezmembrata.

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 fata de ferestrele imobilelor cu funcțiunea de locuire;

Propunerea de parcelare va fi gândita astfel încat fiecare parcela să aiba acces la domeniul public, conform legislației în vigoare;

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

- Parcăriile necesare funcțiunilor 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 aferente zonei unde urmează să se construiască vor deveni domeniu public.

- Construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice pentru asigurarea utilităților necesare funcționării, pe cheltuiala beneficiarului

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 Arhitectul-Sef, aviz Unic (Telekom, STPT, Aquatim, Delgaz Grid, Colterm, e-Distributie Banat), aviz Sanitar (se va face referire si la zona de protectie sanitara - Statia de Epurare), aviz Agentia pentru Protectia Mediului Timis, aviz Protectia Civila, aviz Pompieri, aviz Comisia de Circulatie (PMT), aviz Politia Rutiera, aviz Consiliul Județean Timiș, aviz Apele Române, aviz Regia Autonoma Administratia Canalului Navigabil Bega, aviz Statul Major, acord proprietar cale ferata, Aviz C.F.R., aviz de Principiu Mediu Urban si Gestiune Deseuri (PMT), adeverinte cu referire la eventualele litigii sau revendicari eliberate de Directia Cladiri, Terenuri si Dotari Diverse (PMT), Compartimentul Administrare Fond Funciar (PMT) si Serviciul Juridic (PMT), Studiu geotehnic, Studiu de insorire, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară cu evidentierea servitutilor inscrise in CF, acorduri/ acorduri notariale (dupa caz) 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.

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. 1603 din 10.04.2020, emis de **Primăria Municipiului Timișoara**.

Achitat taxa de 100 lei, conform Chitanței nr. 92169 din 23.07.2019

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

Arhitect-șef
Emilian Sorin CIURARIU



Consilier
Steluta URSU

