



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM
Biroul Avizare Conformităţi PUG/PUD/PUZ și Certificări

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

Aprobat,
Primar,
Nicolae ROBU

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. BEGA INVEST S.A. prin VINTER LUIZA** cu sediul în județul TIMIS, loc. TIMIȘOARA, Calea Buziașului nr. 11A, cod poștal 300699, CUI 1827538, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2020-010409/07.09.2020;

Ca urmare a proiectului nr. **54/2019** realizat de **S.C. LEVANT PROJECT S.R.L.**, cu sediul în județul TIMIS, municipiul TIMISOARA, cod poștal 300425, str. Alexandru Macedonski nr. 1, CUI 33313985;

Având în vedere observațiile și recomandările **în urma ședinței din data de 10.09.2020** 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. 36 din 10.09.2020

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru PUZ - „**Servicii turistice, turistice, agrement, comert, statie carburant, spalatorie auto, AQUAPARK S+P++11E**”.

Generat de imobilul situat în județul Timiș, municipiului Timișoara, str. Dunarea, identificat prin: **CF 421821 , nr. cad. 421821, CF 403353, nr. cad. 403353, CF 416069 , nr. cad. 416069, CF 421816, nr. cad. 4421816, Timișoara în suprafață totală de 61.929 m².**

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: terenul situat în intravilanul Municipiului Timișoara, **str. str. Dunarea, identificat prin: CF 421821 , nr. cad. 421821, CF 403353, nr. cad. 403353, CF 416069 , nr. cad. 416069, CF 421816, nr. cad. 4421816**, conform planșei „A.03 - Reglementări urbanistice”, anexă la prezentul aviz.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenurile deținute de proprietar privat SC BEGA INVEST SA (cele patru loturi sunt delimitate astfel: la Nord – drum asfaltat str. Dunarea, la Est – teren privat – Gara de Nord, la Sud – proprietate privata CFR, linii de cale ferata si spatii aferente si la Vest – drum secundar CF 437343 si proprietate privata CFR cu spatii aferente) și cele 2 imobile ale reparatiilor de locomotive.



2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- **Categoria funcțională existentă** pe terenul beneficiarului: Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL HCL619/2018 - Zona de protecție a Cailor Ferate, cu interdicție temporară de construire până la aprobarea PUZ /schimbare de funcțiune.

- **Categoria funcțională propusă** pe terenul beneficiarului: zona de servicii turistice, agrement, comerț, stație carburant, spalatorie auto, Aquapark S+P+11E” conform planșa „A.03 Reglementări Urbanistice”;

- **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. 428/2013;

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

LOT 1: Agrement și servicii turistice

- POT_{max} = 70.00%, CUT_{max} = 1.8;
- regim de înălțime maxim P+11E;
- H_{max} cornișă=35.00m,
- H_{max} coama=35.00m;

LOT 2: Servicii și comerț

- POT_{max} = 40.00%, CUT_{max} = 0.8;
- regim de înălțime maxim P+1E;
- H_{max} cornișă=10.00m,
- H_{max} coama=10.00m;

LOT 3: Lot pentru circulații - lot propus pentru realizarea drumurilor de acces auto, vehicule și pietonale

- Spații verzi minim 10.00% din suprafața totală a terenului;

- **Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor conform planșei „A.03 - Reglementări urbanistice”, respectând retragerile impuse, și anume pentru:**

LOT 1:

- retragere față de limita posterioară (Sudică) minim 10.00 m;
- retragere față de limita Vestică minim 10.00m;
- retragere față de limita Estică minim 10.00 m
- retragere față de limita Nordică - cu respectarea zonei de protecție cu interdicție de construire față de Calea Ferată conform cerințelor impuse de CFR SA

LOT 2:

- retragere față de limita Sudică - cu respectarea zonei de protecție cu interdicție de construire față de Calea Ferată conform cerințelor impuse de CFR SA
- retragere față de limita Vestică minim 2.00m
- retragere față de limita Estică minim 3.35 m
- retragere față de limita Nordică minim 10.00m



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM
Biroul Avizare Conformităţi PUG/PUD/PUZ și Certificări

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

LOT 3:

- Lot pentru circulații - lot propus pentru realizare drumuri de acces auto, velo și pietonale.

- Se va întocmi un Studiu de cvartal care va cuprinde prezentarea funcțiilor existente și propuse, regim de înălțime al vecinătăților, posibilități de acces în zona, relația cu vecinătățile din zona (locuri de joacă, grădiniță, școală), se vor prelua reglementările stabilite prin PUZ-urile aprobate în zona;

- se va obține un punct de vedere/ aviz (după caz) din partea Ministerului Transportului, Infrastructurii și Comunicațiilor pentru amplasarea investiției în zona de protecție a infrastructurii feroviare;

Înainte de demararea Etapei 2 de informare și consultare a publicului conform HCL 218/2020 pentru proiectul în cauză, se va reveni în cadrul sesiunii de CTATU în vederea obținerii unui punct de vedere CTATU referitor la soluția propusă.

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

- Se va asigura accesul corespunzător, atât pietonal cât și auto la drumurile publice;
- Parcățile necesare funcțiilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului, cu preponderență la subsol;
- 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 funcțiunile propuse;

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

Avize necesare pentru PUZ: aviz Arhitectului-șef (Avizul CTATU), aviz Unic (SC TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA, STPT SA, SC AQUATIM SA, DELGAZ Grid SA, SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA, SC COLTERM SA), aviz Sanitar, aviz Agenția pentru Protecția Mediului Timiș, aviz Ministerul Turismului, aviz Protecția Civilă, aviz Pompieri, aviz Poliția Rutieră Timiș, aviz CFR, punct de vedere/ aviz (după caz) Ministerul Transportului, Infrastructurii și Comunicațiilor, aviz Ministerul Lucrarilor Publice, Dezvoltării și Administrației, aviz STS, aviz Consiliul Județean Timiș, Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, aviz Statul Major, aviz de Principiu Mediu Urban și Gestiune deseuri (PMT), aviz Comisia de Circulație (PMT), copie adeverință reglementare atribuire denumire stradala și nr. postal (BDU), 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, furnizat de



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM
Biroul Avizare Conformităȝi PUG/PUD/PUZ și Certificări

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

acorduri/acorduri notariale (dupa caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF. Drumurile de acces la parcelă vor respecta legislaȝia în vigoare. Vor fi asigurate locuri de parcare în incintă. Se va marca sistematizarea pe verticală a terenului.

7. Obligaȝiile iniȝiatorului 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. 995 din 13.03.2020, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 200 lei, conform Chitanȝei nr. 95247 din 07.09.2020.

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



Consilier,
Liliana IOVAN