



Aprobat,  
Primar,  
Dominic FRITZ

Ca urmare a cererii adresate de SCHIOPOTA MARIUS FLORIN pentru SC PASMATEX SA, cu sediul în județul Timiș, loc. Timișoara, str. JIUL nr. 2, cod poștal 300159, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2020-011379/30.09.2020;

Ca urmare a proiectului nr. 288/PMX/20 realizat de S.C. RD SIGN S.R.L., cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, str. Vulturilor nr. 14, cod poștal 300174;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma **ședinței din data de 29.10.2020 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. 44 din 29.10.2020

**Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru „Funcțiuni mixte locuințe colective și servicii”, strada Jiul nr. 2, Timișoara.**

**Generat de imobilele situate în județul Timiș, municipiului Timișoara, strada Jiul nr. 2, proprietari SC PASMATEX SA;**

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

**Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:** terenul deținut de beneficiari PUZ, conform CF- uri: nr. 401369 în suprafață de 1.193 mp, CF nr. 423308 în suprafață de 1.331 mp, CF nr. 447423 în suprafață de 1.208 mp, CF nr. 447424 în suprafața de 4.090 mp, teren situat în vestul orașului, fiind delimitate: la vest de strada Jiul, la est de Parcul Central, la sud de proprietati private și Splaiul Nicolae Titulescu, la nord de cladirea Universitatii Politehnica și Bulevardul Republicii.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.- teritoriul cuprins între: Parcul Central la est, Splaiul Nicolae Titulescu la sud, Bulevardul Republicii la nord, iar la vest strada Jiul.

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

**Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului:** Zona unităților industriale existente, de protecție a monumentelor istorice; Teren aflat în proximitatea Canalului Bega, afectat de sistematizarea zonei (Inelul II de circulație) și zona de protecție CFR.

**Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului:** dezvoltarea unei zone mixte cu locuințe colective și servicii, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, asigurarea acceselor, asigurarea locurilor de parcare exclusiv pe terenurile deținute de proprietari conform legislației în vigoare pentru funcțiunea propusă, echiparea cu utilități.



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 (dacă este cazul);

### **3. Indicatorii urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime): Indicatori urbanistici maximali propuși pe terenul beneficiarului:**

Având în vedere importanța obiectivului se vor realiza mai multe soluții arhitectural urbanistice care vor fi prezentate în cadrul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism. Indicatorii urbanistici  $POT_{max}$  și Regimul maxim de înălțime maxim se vor stabili în urma analizei soluțiilor propuse.

-  $POT_{max}$  între 40% și 50% (valoarea finală se va stabili după revenirea proiectului la consultare în cadrul C.T.A.T.U.)

- Regimul maxim de înălțime, între (2)S+P+7E+Etr și (2)S+P+16E (valoarea finală se va stabili după revenirea proiectului la consultare în cadrul C.T.A.T.U.)

-  $CUT_{max} = 3.5$ ;

- Retrageri față de limitele laterale și posterioara ale parcelei - conform planșei nr. 04 - Reglementări urbanistice:

- Spații verzi – min 20% în cadrul parcelei;

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

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

- Se vor diferenția prin hașuri pe planșa de reglementări zonele de implantare pentru subsol, clădiri, parcări și alte funcțiuni.

- Retragerile subsolului vor respecta prevederile Codul civil;

- Se va realiza un studiu de altimetrie și percepție.

- Teritoriul studiat se va analiza din punct de vedere urbanistic și istoric.

- Se va studia densitatea construită, circulațiile rutiere și pietonale, și accesibilitatea la infrastructura de învățământ

**Circulații și accese:** accesele auto și pietonale se vor realiza din strada Jiul, traversând parcela cu nr. cad. 433334 (proprietatea Statului Roman – conform CF anexat) Timișoara.

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

- Parcărilor necesare funcțiilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului, 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;

- Construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare funcțiunii propuse.

- Autorizațiile de construire se vor putea emite după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la drumuri, accese, rețele, necesare pentru buna deservire a funcțiilor propuse.





**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 PUZ: avizul Arhitectului-șef (aviz CTATU), aviz Unic(alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica,alimentare cu energie termica, gaze naturale, telefonizare, transport urban), aviz Sanitar, aviz Agenția pentru Protecția Mediului Timiș, aviz Protecția Civilă, aviz Pompieri, aviz de Principiu Mediu Urban si Gestiune Deseuri (PMT), aviz Comisia de Circulație (PMT), aviz Poliția Rutieră Timiș,aviz Statul Major, Aviz Comisia de Monumente, Aviz Consiliul Judetean Timis, aviz Ministerul Lucrarilor Publice, Dezvoltarii și Administrației (MLPDA), Aviz Ministerul Turismului (pentru servicii de cazare - daca este cazul),aviz STS, aviz CFR, 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, studiu de insorire conf. OMS nr.119/2014 , plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară cu evidențierea nr. top. drum/drumuri de acces la parcelă și CF drum/drumuri, acorduri/acorduri notariale (dupa caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF, acord PIRAEUS BANK ROMANIA SA, acord FIRST BANK SA, acord BANCA DE EXPORT-IMPORT A ROMANIEI EXIMBANK SA, acord Statul Roman prin Ministerul Finantelor Publice (pentru teren proprietar Statul Roman – parcela cu nr. cad. 433334), alte avize si acorduri conform legislatiei în vigoare, daca este cazul. 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”.

Avizul de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 2641/31.07.2020, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 200 lei, conform O.P. nr. 946/30.09.2020

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

**p. Arhitect-șef**  
**Monica MITROFAN**



Consilier,  
Steluta URȘU