



Aprobat,
Primar,
DOMINIC FRITZ

Ca urmare a cererii adresate de SC ATG STUDIO SRL prin arh.Canceal Marius pentru S.C. TAURUS EQUITY INVEST S.R.L. cu sediul în județul Timiș, sat Bencecu de Jos, Comuna Pischia, nr.65, cam.3 și VARZARIU DANIEL NORBERT domiciliat în Alter Guterbahnhof 9f, 22303 Hamburg, Republica Federala Germania, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2020-013403/23.11.2020;

Ca urmare a proiectului nr. 114/2020 realizat de S.C. ATG STUDIO S.R.L., cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, str. Loichita Vasile 1-3, bl.A SAD 6, cod 300633;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de 10.12.2020 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. 58 din 10.12.2020

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru „Locuinte colective și funcțiuni complementare, dotări și servicii publice”, Calea Torontalului, CF 411290 (3443mp), 437047 (6700mp), 417651 (15200mp), 449380 (9550mp), 449381 (9550mp), 426734 (24712mp), 426735 (993mp), Timișoara.

Generat de imobilele situate în județul Timiș, municipiului Timișoara, Calea Torontalului, CF 411290 (3443mp), 437047 (6700mp), 417651 (15200mp), 449380 (9550mp), 449381 (9550mp), 426734 (24712mp), 426735 (993mp);

Cu respectarea următoarelor condiții:

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z., în suprafață totală de 70.148mp: terenul deținut de beneficiarii PUZ, conform CF- uri: CF 411290 (nr.cad. 411290), 437047 (nr.cad. 437047), 417651 (nr.cad. 417651), 449380 (nr.cad. 449380), 449381 (nr.cad. 449381), 426734 (nr.cad. 426734), 426735 (nr.cad. 426735). Terenul este situat în zona nord-vestică a orașului, fiind delimitat astfel: la nord-vest cu terenul arabil identificat prin CF 434540, la nord-est cu De350, la sud-est cu terenurile arabile CF 426779; 426778; 429599 iar la sud-vest cu Calea Torontalului.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.- teritoriul cuprins între: Calea Torontalului și De 350, respectiv între terenul având nr. Cad.434540 și terenurile având numerele cadastrale 426779; 426778; 429599, conform planului cadastral vizat OCPI.



2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarilor: Arabil extravilan - Conform PUG Timișoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018: teren cu caracter nedefinit.

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: dezvoltarea unei zone de locuințe colective și funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, 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, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri (dacă este cazul).

- **Servituți:** se vor respecta servituțile trecute în CF nr.426735 – drept de suprafață asupra terenului pe toată durata existenței rețelelor de utilități ale Parcului Tehnologic și Industrial în favoarea jud. Timiș.

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

Funcțiuni: locuințe colective și funcțiuni complementare, dotări și servicii publice;

Indicatorii urbanistici maximali propuși pe terenul beneficiarului:

1) Zona locuințe colective și funcțiuni complementare:

- $POT_{max} = 35\%$
- $CUT_{max} = 2.1$
- Regimul maxim de înălțime: de la (2S) +P+4E până la (2S)+P+11E
- $H_{max.} = 40.00m$

2) Zona locuințe colective și funcțiuni complementare la PARTER:

- $POT_{max} = 35\%$ de la parter la et.4
- $POT_{max} = 20\%$ de la et.5 la et.9
- $CUT_{max} = 2.1$
- Regimul maxim de înălțime = 2S+P+9E;
- $H_{max.} = 37m$

3) Zona dotări și servicii publice

- $POT_{max} = 40\%$
- $CUT_{max} = 1.2$
- Regimul maxim de înălțime = S+P+2E;
- $H_{max.} = 11m$

- Zona verde va reprezenta minim 20% din suprafața totală reglementată din care: o parcelă distinctă în procent de 5% din suprafața totală reglementată, restul urmând a fi asigurat pe parcelele individuale.

- Retrageri față de limitele laterale și posterioara ale parcelei, aliniament și aliniere a construcțiilor - conform planșei nr. A02 - Reglementări urbanistice.

- 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 parcărilor față de ferestrele imobilelor cu funcțiunea de locuire;
- Se vor marca pe planșa de reglementări zonele de implantare pentru subsol, clădiri, parcări și alte funcțiuni.
- Se vor diferenția prin hașuri pe planșa de reglementări zonele verzi compacte;
- Retragerile subsolului vor respecta prevederile Codul civil;

Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza din Calea Torontalului.

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

- Parcărilor necesare funcțiunilor 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 funcțiunilor propuse.

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

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 și Gestiune Deseuri (PMT), aviz Comisia de Circulație (PMT), aviz STS (daca este cazul), aviz AACR, aviz Poliția Rutieră Timiș, aviz Direcția Regionala de Drumuri și Poduri, aviz Consiliul Județean Timiș, aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, aviz Apele Romane, aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, aviz ANIF, aviz Transgaz, aviz Transelectrica, Aviz Ministerul Turismului (pentru servicii de cazare, daca este cazul), 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 Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară cu evidențiere nr. top drum de acces, extras CF drum de acces la parcela, 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 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. 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. 3526/06.10.2020, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 200 lei, conform chit. nr. 100068/23.11.2020.

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

p. Arhitect-șef
Monica MITROFAN



Consilier,
Steluta URSU