



Aprobat,
Primar,
Nicolae ROBU

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. STEA ROM S.R.L.**, cu sediul în județul Timiș, loc. Timișoara, Piața Unirii nr. 14, ap. 6, cod poștal 300085, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2020-008638/23.07.2020;

Ca urmare a proiectului nr. 14.06/177/2018 realizat de **S.C. PILOT TEAM S.R.L.**, cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, str. 3 August nr. 19, cod postal 300092;

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. 31 din 30.07.2020

Pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal pentru „Zonă mixtă: comerț, birouri, locuire”**

Generat de imobilul situat în județul Timiș, municipiului Timișoara, situat pe Bulevardul Liviu Rebreanu nr: 171, identificat prin extras CF nr. 430277, nr. cad 430277, în suprafață de 7500 mp – conform Planului topografic proiect nr. 27/2019, sc. 1:500, vizat OCPI, proprietar SC STEA-ROM SRL Timișoara și SC IGIENA TEHNICA SRL Ghiroda.

Cu respectarea următoarelor condiții:

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: terenul deținut de beneficiarii PUZ, conform CF nr. 430277, în suprafață de 7500 mp, situat în zona de sud-est a municipiului Timișoara, delimitat la nord de strada Cerna și zonă de locuințe colective P+4E, la est terenuri private cu locuințe și funcțiuni complementare S+P+11E+Er, la sud Bulevardul Liviu Rebreanu și teren privat, la vest Centrul Creștin Aletheia și zonă de locuințe colective S/D+P+6E.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: teritoriul delimitat la nord strada Cerna, la est strada nou prevăzută prin PUZ aprobat prin HCL 503/2008, la sud Bulevardul Liviu Rebreanu, la vest Bulevardul Sudului

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului: Conform PUG aprobat cu HCL 157/2002 prelungit cu HCL 619/2018: Zonă depozitare, prestări servicii, cu interdicție temporară de construire până la aprobare documentație de urbanism. Teren posibil afectat de sistematizarea zonei - extinderi și largiri de drumuri. Spații verzi conform HCL 62/2012. Afectat de zona de protecție a rețelei electrice.

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: realizarea unei zone mixte, pentru comerț, servicii, birouri, locuințe colective, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, asigurarea acceselor, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri (dacă este cazul),



asigurarea locurilor de parcare exclusiv pe terenurile deținute de proprietari conform legislației în vigoare pentru funcțiunea propusă, echiparea cu utilități.

- **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, autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;

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

Funcțiuni dominante: zonă mixtă – comerț, servicii, birouri, locuințe colective

Indicatori urbanistici maximali propuși pe terenul beneficiarului:

- $POT_{max\ comerț} = 50\%$;
- $POT_{max\ locuire} = 40\%$;
- $CUT_{max} = 3$;
- Regimul maxim de înălțime propus pe terenul beneficiarului: 2S+P+14E+Er;
- $H_{max.} = 50,00\text{ m}$;

Regimul maxim de înălțime (16 niveluri supraterane) se va atinge numai în concordanță cu numărul maxim de locuri de parcare ce poate fi asigurat pe parcela beneficiarului, cu preponderență în subsol, conform legislației în vigoare pentru funcțiunea propusă

- Retrageri corespunzătoare față de limitele laterale și spatele parcelei;
- Distanța față de clădirile de pe parcelele vecine va fi de minim H_{max} (înălțimea clădirii cea mai înaltă);
- Retrageri minime conform planșei nr. 03 - Reglementări urbanistice;
- Spații verzi – min 20%, de utilitate publică, identificate pe planșa de reglementări;
- 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 diferenția prin hașuri pe planșa de reglementări zonele de implantare pentru subsol, clădiri, parcuri și alte funcțiuni.

Circulații și accese: accesul auto principal și pietonal se va realiza din Bulevardul Liviu Brebanu. Se amenajează un acces auto secundar și din strada Cerna.

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 electrică, alimentare cu energie termică, 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 Poliția Rutieră Timiș, aviz Consiliul Județean Timiș, aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, aviz ENEL DISTRIBUȚIE BANAT S.A./ aviz TRANSELECTRICA - după caz, aviz STS, aviz Ministerul Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației (MLPDA), 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 (dacă este cazul), reglementare adresa și număr postal în CF sau adeverința de la BDU (PMT), 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 (după 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. 1798/11.05.2020, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 200 lei, conform Chitanței nr. 89691/18.06.2020.

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

Arhitect-șef
Emilian Sorin CIURARIU



Consilier,
Sorina Popa