



Aprobat,
Primar,
DOMINIC FRITZ

Ca urmare a cererii adresate de Ruxandra Badescu pentru S.C. SUBCONTROL S.R.L. cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, Aleea F. C. Ripensia 7/A, cod poștal 300358, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2020-012298/23.10.2020;

Ca urmare a proiectului nr. 2524.09.1 realizat de S.C. SUBCONTROL S.R.L., cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, Aleea F. C. Ripensia 7/A, cod poștal 300358,;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de 19.11.2020 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. 52 din 19.11.2020

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru „Proiect imobiliar mixt – Comert, Birouri, Servicii, Rezidential”, Calea Circumvalatiunii, nr. 4-4A, Timișoara.

Generat de imobilele situate în județul Timiș, municipiului Timișoara, Calea Circumvalatiunii, nr. 4-4A, proprietari S.C. DOMUS MEX S.R.L., CIF: 12639530, Municipiul Timișoara, identificate prin CF 449693, cad 449693 (S=9.661mp), CF 414548, cad 414548 (S=3.317mp);

Cu respectarea următoarelor condiții:

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z., în suprafață totală de 12.978mp: terenul deținut de beneficiarii PUZ, conform CF- uri: CF 449693, cad 449693 (S=9.661mp), CF 414548, cad 414548 (S=3.317mp). Terenul este situat în zona central-estica a orașului, fiind delimitat astfel: la **vest** de Calea Circumvalatiunii, la **nord** de strada nou executata si de documentatia de urbanism aprobata prin HCL 260/2019 **si est** de terenuri reglementate de documentatia de urbanism aprobata prin HCL 130/2010, la **sud** de terenul reglementat prin HCL 397/2010.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.- teritoriul cuprins între: liniile de cale ferata la sud si est, la vest Calea Circumvalatiunii, si de strada C. Brediceanu la nord.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului: Partial - Conform PUG Timișoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018: UTR 13 - zona cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unui plan urbanistic zonal (schimbare de



funcțiune). Spații verzi conform HCL 62/2012. Partial - Conform PUZ aprobat prin HCL 130/2010 "Construire complex multifuncțional, centru comercial, locuințe, accese, parcaje" - regim de înălțime de: S+D+P+14E pentru imobilul cu front la Calea Circumvalțiunii, având funcțiunea mixta (servicii, birouri, locuire), S+D+P+M+13E pentru imobilele amplasate adiacent cu calea ferată având funcțiunea de locuire, și S+D+P+M+1E pentru clădirile având funcțiunea de comerț. Spații verzi 25%, POT max 60%, CUT max 3.5; partial - Conform PUD aprobat prin HCL 195/2007 "Complex Hotelier Continental": regimul de înălțime 3S+P+M+11E+T, cu înălțimea maximă a corpului cel mai înalt - 54m și un corp de clădire pentru Hotelul Ibis cu regim maxim de înălțime de 3S+P+M+9E, POT maxim = 55%, coeficientul de utilizare al terenului CUT maxim = 4; Terenuri posibil afectate de zona de protecție a liniilor de cale ferată. Teren aflat în proximitate cale ferată dezafectată. Spații verzi minim conform HCL nr. 62/2012. Locurile de parcare se vor asigura pe terenul beneficiarului conform legislației în vigoare pentru funcțiunile propuse.

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: dezvoltarea unei zone mixte: comerț, birouri și servicii, rezidențial, 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 „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 (dacă este cazul);

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

Funcțiuni: comerț, birouri, servicii și rezidențial;

Indicatorii urbanistici maximali propuși pe terenul beneficiarului:

1) Subzona IS_A:

- $POT_{max} = 55\%$
- $CUT_{max} = 2.2$
- Regimul maxim de înălțime: de la (S) +P+2E până la S+D+P+5E
- $H_{max.} = 20.00m$

2) Subzona Lc_A (locuințe colective cu spații comerciale la parter);

- $POT_{max} = 25\%$
- $CUT_{max} = 2.7$
- Regimul maxim de înălțime = S+P+12E;
- $H_{max.} = 44m$
- Zona verde va reprezenta minim 20% din suprafața totală reglementată
- Retragerea zonei de implantare a clădirii față de strada nou executată – minim 5m (aliniamentul format va fi unitar, constant);



- Retragerea zonei de implantare a clădirii față de limita de proprietate imobilului din dreapta (având ca proprietar SC MICRON ZCP 2018 SRL, CF 447151) – minim H/2, dar nu mai puțin de 6m;
- Retragerea zonei de implantare a clădirii față de imobilul pe care se afla clădirea INCUBOXX – minim 10m;
- Se va respecta aliniamentul impus de clădirea INCUBOXX și caminul liceului Henri Coandă;
- Amplasarea locurilor de parcare la sol pe limita de proprietate către terenul identificat prin CF 447151 (proprietatea SC MICRON ZCP 2018 SRL, conform CF), este interzisă;
- 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, parcuri 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: accesul auto și pietonal se vor realiza din Calea Circumvalațiunii și din strada nou propusă, situată la nordul proprietății.

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

- Parcarile 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.

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 apă, 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 CFR, aviz STS (dacă este cazul), aviz Ministerul Turismului (dacă este cazul), aviz Poliția Rutieră Timiș, aviz Consiliul Județean Timiș, aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, aviz Ministerul Lucrarilor Publice, Dezvoltării și Administrației



(MLPDA), adevărțițe 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 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 (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. 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. 3382/24.09.2020, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 200 lei, conform chit. nr. 52331/23.10.2020.

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

p. Arhitect șef
Monica MITROFAN

Consilier,
Steluta URSU