



Aprobat,  
Primar,  
**DOMINIC FRITZ**

Ca urmare a cererii adresate de **SC CLAMIR SRL**, cu sediul în județul Timiș, str. Iulian Grozescu, nr. 16, Timișoara, Cod poștal 300120, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2020-014272/17.12.2020;

Ca urmare a proiectului nr. 199/2020 realizat de Andreescu&Gaivoronschi, cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, Piata Sfântul Gheorghe nr. 4, cod poștal 300085;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma **ședinței din data de 21.01.2021 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. 04 din 21.01.2021**

**Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru "Zona mixtă – locuințe, dotări, servicii, cazare, alimentare publică", str. Iulian Grozescu nr. 16, str. Paul Iorgovici nr. 3, Timișoara.**

**Generat de imobilul situat în județul Timiș, municipiului Timișoara, str. Iulian Grozescu nr. 16, str. Paul Iorgovici nr. 3, Timișoara, proprietar S.C. Clamir S.R.L.**

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

**Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.**, în suprafață totală de 13.848 mp, terenul deținut de beneficiarii PUZ, conform CF-uri anexate: CF nr. 417482, CF nr. 426787, CF nr. 400353, CF nr. 426784. Terenul este situat în partea de est a orașului, fiind delimitat astfel: la nord de Canalul Bega și parțial o proprietate privată, la est strada Paul Iorgovici, la sud de strada Iulian Grozescu, la vest proprietăți private.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: teritoriul cuprins între Canalul Bega, strada Andrei Saguna, strada Iulian Grozescu până la strada Timocului, și relaționarea cu vecinătățile.

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

##### **Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului:**

Conform PUZ aprobat prin HCL 70/2009 - "Complex multifuncțional, locuințe colective, spații comerciale, servicii" strada Iuliu Grozescu nr. 16, Timișoara, parțial zonă de protecție istorică, teren parțial afectat de circulații pietonale/ promenada /traseu biciclete/spații verzi, ocazional carosabil. Regim de înălțime max.2S+P+6E, POT max=40%, CUTmax=2, spații verzi 28,5% conf.APM nr.5416/2008 și PUZ aprobat prin H.C.L. 27/2010 -"Malurile Canalului Bega Timișoara"-Zona E transformare, subzona EIX.8.b - Zonă mixtă. Funcțiuni permise: Destinația acestei zone va fi una mixtă: comert, servicii, alimentație publică, locuire colectivă și servicii care



nu generează poluare fonică sau de alt fel, facilitati socio-culturale. Se vor respecta toate prevederile de la Capitolul III. GENERALITĂȚI - Punctul 8 din PUZ aprobat prin HCL 27/2010. Se vor asigura locuri de parcare pe parcelă conform legislației în vigoare, pentru funcțiunile propuse.

**Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului:** dezvoltarea unei zone cu funcțiuni mixte – locuinte, dotari, servicii, cazare, alimentatie publica, parcaje, spatii verzi, 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 servituțiile 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, autorizatia de construire se va putea emite doar dupa ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public (dacă este cazul);

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

**Funcțiuni dominante:** locuinte colective și funcțiuni complementare

#### Indicatori urbanistici maximali propuși pe terenul beneficiarului:

- $POT_{max} = 40\%$
- $CUT_{max} = 2,00$
- Regimul maxim de înălțime zonă mixtă:
  - subzona mixtă = S+P+10E (imobilul va fi poziționat în relație cu hala de la nord)
  - subzona locuinte colective și funcțiuni complementare = S+P+4E+2Er
- H max subzona mixtă = 35,00 m
- H max subzona locuinte colective și funcțiuni complementare = 22,00 m
- Spații verzi amenajate = min 25%
  
- Retrageri corespunzătoare față de limitele laterale și spatele parcelei;
- Retrageri față de limitele laterale minim H/2;
- Se recomandă ca distanța față de clădirile de pe parcelele vecine să fie de minim Hmax (înălțimea clădirii cea mai înaltă);
- Distanțele față de limite vor fi în corelare cu Hmax;
- Se recomandă separarea subzonelor în planșa de reglementări, cu studierea relației între cele două subzone și parcuri;
- Se vor diferenția prin hașuri pe planșa de reglementări zonele de implantare pentru subsol, clădiri, parcuri și alte funcțiuni;
- Se va respecta O.M.S. 119/2014 în ceea ce privește amplasarea parcurilor față de ferestrele imobilelor cu funcțiunea de locuire
- Retragerile subsolului vor respecta prevederile Codul civil; dacă subsolul se realizează până pe limita de proprietate, se va cere acordul vecinilor direct afectați;
- Se va prezenta un studiu de insorire;
- Se va prezenta un studiu de funcțiuni;
- Se va prezenta un studiu de trafic;

**Circulații și accese:** accesele auto și pietonale se vor realiza din străzile Paul Iorgovici și Iulian Grozescu, un acces pietonal și velo pe zona adiacentă cursului de apă, Splaiul Morarilor.



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

- Parcările 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 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 Statul Major (conf. HG 62/1996), aviz de Principiu Mediu Urban și Gestiune Deseuri (PMT), aviz Comisia de Circulație (PMT), aviz Poliția Rutieră Timiș, Aviz Comisia de Monumente, Aviz Consiliul Județean Timiș, aviz Ministerul Lucrarilor Publice, Dezvoltării și Administrației (MLPDA), Aviz Apele Romane, Aviz Ministerul Turismului (pentru servicii de cazare - dacă este cazul), aviz Regia Autonomă Administrația Canalului Navigabil Bega, aviz STS, 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), acord proiectant PUZ aprobat prin HCL 27/2010 și HCL 70/2009, 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 (cu evidențierea servituții de trecere din înscrisă în CF), alte avize și acorduri conform legislației în vigoare, dacă 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”.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM  
Biroul Avizare Conformități 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

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. 3543/07.10.2020, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 200 lei, conform chitanței nr. 101382/17.12.2020

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

p. Arhitect-șef  
Monica MITROFAN



Consilier,  
Sorina Popa

Red -S.P. - 2ex