



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

Aprobat,
Primar,
Dominic FRITZ

Ca urmare a cererii adresate CIRCA HOREA în calitate de reprezentat al SC UTT SA, cu sediul în județul TIMIS, Timișoara, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2021-009034/12.10.2021;

Ca urmare a proiectului nr. **328/2020** realizat de **SC WH PROJECT SRL**, cu sediul în județul TIMIS, Timișoara;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de **09.12.2021** 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. 390/2021 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. 03 din 07.01.2022

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal "**CONSTRUIRE IMOBILE FUNCȚIUNI MIXTE: LOCUIRE, COMERȚ, SERVICII, PARCARE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚME DE LA S+P+4 LA S+P+13**";

Generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, str. Simion Bărnuțiu nr.28, identificat prin CF nr. 444459, CF nr. 443561, CF nr. 444460 **având suprafață totală de 9.085 m².**

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: terenul intravilan situat în partea de est a Municipiului Timișoara, identificat prin: CF nr. 444459, CF nr. 444460, CF nr. 443561, cu acces din str. Samuel Micu Clain la vest și str. Viorelelor la sud; mărginit **la nord** de un teren aflat în proprietate privată (Magazin Lidl) și alte terenuri aflate în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, **la sud** de str. Viorelelor, **la est** de trei terenuri aflate în proprietate privată (nr. top. 5359, 5338/1, 405517), **la vest** de str. Samuel Micu Clain și teren aflat în proprietate privată (Magazin Lidl), conform planșei nr. A-04 - „Reglementări urbanistice”, anexă la prezentul aviz.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: teritoriul delimitat la sud de str. Viorelelor, la est de str. Renașterii, la nord de str. Simion Bărnuțiu, iar la vest de str. Samuel Micu Clain.



2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- **Categoria funcțională existentă** pe terenul beneficiarului: Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 – UTR 29, Zonă unități industriale existente și conform PUZ „Malurile Canalului Bega Timișoara” – Zona E transformare, subzona E IX.98.c. – Zonă mixtă, parțial zonă de protecție a monumentului istoric;

- **Categoria funcțională propusă** pe terenul beneficiarului: funcțiune mixtă: locuire, comerț, servicii, parcare, în regim de înălțime S+P+4 – S+P+13 (garaaj subteran cu locuri de parcare, parter cu spații comerciale și de prestări servicii, niveluri cu apartamente, parcare autoturisme);

- **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. 428/2013;

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime): – imobile funcțiuni mixte: locuire, comerț, servicii, parcare:

- POT max = 70%;
- CUT max = 3.2;
- regim de înălțime maxim S+P+13E;
- Hmax_{coamă/atic}: 50.00m;
- Spații verzi minim 30.00% (conform HCL 62/2012);

Se vor respecta următoarele recomandări și condiții în elaborarea documentației de urbanism, aceste condiții se vor regăsi atât în planșele desenate cât și în partea scrisă (memoriu, RLU propus):

- Se vor studia relațiile care se vor stabili cu clădirile existente aflate la nord și la est de zona reglementată, dar și cu volumetria propusă la vest de parcelele care fac obiectul acestui PUZ – 2S+P+18 – conf. planșei „A0-4 – Reglementări urbanistice” (această înălțime propusă se va ilustra și în celelalte planșe desenate);
- Se va ilustra profilul transversal al drumului (în relație cu soluția propusă) spre str. Viorelelor / Splaiul Griviței. Se vor clarifica reglementările privitoare la piața publică propusă în sudul zonei reglementate în raport cu profilul străzii;
- Se va clarifica modul în care se realizează circulația și accesul auto și pietonal la și pe teren, considerând funcțiunile propuse (accese incendiu, acces de aprovizionare pentru funcțiuni complementare/mixte, acces locuințe);
- Se va clarifica și corela regimul maxim de înălțime din Planșa A-07 – „CONCEPT” (Secțiunea S1/S3 – secționând cel mai înalt punct din construcție – ilustrează doar S+P+12 etaje), Planșa A-14 – „SOLUȚIE”, Planșa de Reglementări (Planșa A-04 – „REGLEMENTĂRI URBANISTICE” și memoriul scris; Se solicită clarificare și corectarea necorelării în definirea regimului de înălțime care apare între memoriul scris – planșa concept – planșa soluție (definesc regimul de înălțime max S+P+13) și planșa de reglementări și planșa de propunere mobilare (care



definesc regimul maxim de înălțime ca fiind S+P+M+13);

- Se va analiza încadrarea obiectului de arhitectură propus în cvaratul și a modului în care acest volum va fi perceput din interiorul cvartalului, în special din zona locuințelor colective existente. Prin implantarea unui astfel de imobil, se va crea un nou reper pe malurile Begăi și în zona aferentă, astfel, se va fundamenta nevoia apariției acestuia și se va studia impactul pe care îl va avea în relație cu situl urban Fabric I (LMI TM-II-s-B-06096). Totodată, se va studia relaționarea volumului cu reperatele verticale ale zonei – Castelul de Apă din Fabric, și orizontale – Bega. Este considerată oportună realizarea unei desfășurate stradale fotografice (între Podul Dacilor și Podul Mihai Viteazu) cu înserarea volumului propus. Se va studia inclusiv traseul pietonal de pe malului canalului Bega (dat fiind faptul că se propune un prim obiectiv de scară mare de pe conturul spațiului respectiv) care poate declanșa ulterior o serie de alte proiecte de scară similară; se vor studia relațiile care se vor stabili între zonele verzi de pe parcelă și spațiul verde de-a lungul canalului Bega;
- Se vor identifica monumentele istorice din apropierea cvartalului/imobilului studiat și se va ilustra pe planșele relevante zonele de protecție a acestora;
- Se va ilustra relația/suprapunerea propunerii cu PUZ „Malurile Canalului Bega Timișoara”;
- Se vor include informații în partea scrisă și desenată cu privire la: monumente istorice din zonă, modul în care vor fi (dacă e cazul) împrejmuite obiectivele propuse (separare funcțională, protecție vizuală) conf. art. 35/HG 525/1996, spații verzi, asigurarea necesarului de spațiu verde și plantat conform HGH 525/1996 – Anexa 6 (calcul necesar spații verzi în concordanță cu destinația și capacitățile construcțiilor propuse), bilanț teritorial detaliat, ponderea funcțiilor existente și propuse în cvartalul studiat;
- Se va ilustra un procent relevant de spațiu verde compact, care va urmări îndeplinirea următoarelor condiții: să aibă o configurație compactă și să fie dispus în relație cu spațiile publice majore de la nivelul terenului și cu toate nodurile verticale de circulație care deservească locuirea pentru a susține calitatea spațiilor comune și/sau cu caracter public.
- Se va preciza numărul maxim de locuri de parcare conf. art. 33 din HG 525 în concordanță cu funcțiunile propuse și se va ilustra posibilitatea de acomodare a acestor locuri de parcare (plan subsol / la nivelul solului);
- Se va argumenta oportunitatea regimului de înălțime propus și a înălțimii maxime propuse (50m), ținând cont de vecinătăți, relația cu strat, caracterul de punct de reper (la nivel de cartier sau la nivel de oraș), relația cu alte puncte construite înalte din zonă (concurența cu turnul de apă din apropiere), legislație în vigoare (HG 525/1996, art. 23);
- Se va specifica modul în care H_{max} se calculează, fiind considerat în relație cu elementele învelitorii (atic sau streășină);
- Se va detalia și actualiza planșa de reglementări urbanistice și se va corela cu planșa de mobilare în ceea ce privește regimul de înălțime propus (defalcat, succesiv, sub forma unor trepte), specificând înălțimile definite pentru fiecare nivel în parte, dar și retragerile față de nivelurile inferioare și limitele parcelelor.



Se va obține un punct de vedere din partea C.T.A.T.U. după introducerea observațiilor, înainte de demararea Etapei 2 de informare și consultare a publicului conform HCL 218/2020 pentru proiectul în cauză.

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

- Se va asigura accesul corespunzător, atât pietonal cât și auto la drumurile publice;
- Parcările necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului;
- Construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare funcționării.

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 funcțiunile propuse;

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.: aviz Arhitectul-Sef (Aviz C.T.A.T.U), aviz Unic (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu energie termica, gaze naturale, telefonizare, transport urban), aviz Sanitar, aviz Agentia pentru Protectia Mediului Timis, aviz Protectia Civila, aviz Pompieri, aviz Comisia de Circulatie (PMT), Aviz Politia Rutieră Timiș, Aviz de principiu mediu urban și gestiune deseuri (PMT), aviz Statul Major, aviz Comisia de Monumente, aviz Consiliului Județean Timiș, aviz Ministerul Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației (MLDPA), aviz Apele Române, aviz Ministerul Turismului (pentru servicii de cazare – dacă e cazul), aviz Regia Autonomă Administrația Canlului Navigabil Bega, aviz STS, adeverințe cu referire la eventualele litigii sau revendicări eliberate de Directia Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse (PMT), Compartimentul Administrare Fond Funciar (PMT) și Serviciul Juridic (PMT), acord proiectant PUZ aprobat prin HCL 27/2010, studiu geotehnic, studiu de însorire conf. OMS nr. 119/2014, plan topografic/cadastral cu viza OCPI actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara 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 la sarcini conform CF, acord Direcția Fiscală (PMT), acord GARANTI BANK, reglementare adresă și nr. poștal în CF sau adeverință de la BDU (PMT). Drumurile de acces la parcelă vor respecta legislația în vigoare. Vor fi asigurate locuri de parcare pe terenul beneficiarului. Se va marca sistematizarea pe verticala a terenului; alte avize si acorduri conform legislatiei în vigoare, daca 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”.



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. 2643 din 31.07.2020, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 200 lei, conform chitanței nr. 115446 din 18.05.2021.

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

MUNICIPIUL
DIRECȚIA GENERALĂ
URBANISM
ȘI PLANIFICARE
TERITORIALĂ
TIMIȘOARA

Arhitect-șef,
Gabriel ALMĂJAN
Consilier,
Bettina-Evelin VARGA

Red. - B.E.V. -2 ex

