



Ca urmare a cererii adresate de **SC NEDEX GRUP SRL**, cu sediul TIMIȘOARA, Str. Mendeleev nr.1B, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2021-009618/12.11.2021;

Ca urmare a proiectului nr. **137/2021** realizat de **SC ATG STUDIO SRL**, cu sediul în TIMIȘOARA, Str. Vasile Loichiță nr. 1-3, sc. A, SAD 6;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de **16.12.2021** 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. 34 din 24.12.2021

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal " **LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII**";

Generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, str. Gh. Baritiu, nr. 40 și str. Gării, nr. 10, identificat prin **CF 448244**, având suprafață totală de 6.100 m².

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: terenul intravilan situat în partea de vest a Municipiului Timișoara, identificat prin: CF 420862, CF 402669, cu acces din str. GĂRII la nord și din str. BARIȚIU La vest; delimitat în partea de nord cu strada Gării – CF 420283, la est cu parcelele CF 479200, nr. top 17417, nr. top. 17418, la sud parcela nr. top 17497/2 ; la vest strada Gheorghe Baritiu – nr. cad. 415876, conform planșei nr. A03 - „Reglementări urbanistice”, anexă la prezentul aviz.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: de-a lungul str. Gării (de la colț Bv. Dragalina până la colț str. Nufărul) și cvartalul cuprins între străzile Gării, Barițiu, Pop de Băsești și spl. Titulescu.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- **Categoria funcțională existentă** pe terenul beneficiarului: Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619 din 2018 - Zona propusa de depozitare și prestări servicii afectată de zona de protecție C.F.R. Teren cu destinație specială în zonă. HOTĂRÂREA NR. 149 din data: 24.04.2007 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Imobil de locuințe colective cu servicii P+5E+ PENTHOUSE", str. Barițiu nr. 40 și str. Gării nr. 10, Timișoara, prin care s-a studiat terenul înscris în C.F. nr. 37954 / Timișoara cu nr. cadastral 17497/1, în suprafață de 6100 mp, a avut o valabilitate de 10 ani (până la data de 24.04.2017).;



- **Categoria funcțională propusă** pe terenul beneficiarului: o **zona mixta cu locuințe colective, funcțiuni complementare și zona verde.**

- **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): ZONA LOCUINTE+FUNCTIUNI COMPLEMENTARE+SERVICII

- POTmax = 40%
- CUTmax = 2.5
- Regim max. de înălțime = S+P+6E la str. Gării
- Hmax.clădire = 24 m
- Regim max. de înălțime = S+P+4E la str. Barițiu
- Hmax.clădire = 18 m
- Spații verzi minim 20.00%.

Se vor respecta următoarele condiții în elaborarea documentației de urbanism, aceste condiții se vor regăsi atât în planșele desenate cât și în RLU propus;

- **Se va detalia** modul în care se va realiza dezvoltarea str. Gării în raport cu clădirile propuse, printr-o **simulare a prospectului stradal de perspectivă**, privind aliniamentul, lărgirea propriu-zisă a străzii Gării și conexiunea cu pasajul Solventul, bazat pe suport topografic cotelat, atât profilul stradal existent, profilul stradal propus după lărgire, cât și prospectul propus prin studiile și proiectele aflate în derulare privind modernizarea str. Gării și conexiunea acesteia la pasajul Solventul;
- **Se va studia** regimul de înălțime în raport cu str. Gării printr-o **desfășurată stradală**;
- **Se va respecta OMS 119/2014** în ceea ce privește amplasarea funcțiunii de locuire pe latura de nord, față de triaj și față de bulevard.

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

- Se va asigura accesul corespunzător, atât pietonal cât și auto la drumurile publice;
- Parcățile necesare funcțiilor 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.: 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 si Gestiune Deseuri (PMT), aviz Comisia de Circulație (PMT), aviz Poliția Rutieră Timiș, 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), aviz CFR , aviz STS(daca este cazul), aviz Ministerul Turismului(daca este cazul-pentru servicii de cazare si turism),aviz Statul Major, studiu geotehnic, studiu de insorire conf.OMS nr.119/2014(daca e cazul), 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,alte avize si acorduri conform legislației în vigoare, 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.

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. 1903 din 12.07.2021, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 200 lei, conform chitanței nr. 123380 din 12.11.2021.

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

Arhitect-șef,
Gabriel ALMAJAN