



Ca urmare a cererii adresate de **S.C. CEDAR INVEST S.R.L.** cu sediul în București, str. Ceasornicului, nr. 17, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2021-000394 din 18.01.2021;

Ca urmare a proiectului nr. 2410.04.1/2019, realizat de SC SUBCONTROL SRL, cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, Aleea FC Ripensia 7A, nr. 1, CUI RO7705858.

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de 11.02.2021 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
Nr. 3 din 11.02.2021

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru – „Proiect imobiliar mixt-rezidențial, birouri, servicii”.

Generat de imobilul situat în județul Timiș, municipiul Timișoara, Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 5, identificat prin planul de încadrare în zonă, planul de situație și extras CF nr. 405438, nr. top 405438 (CF vechi 212, nr. topografic 17310), teren intravilan S=15.430 mp;

Beneficiari: S.C. CEDAR INVEST S.R.L.;

Proiectant: S.C. SUBCONTROL S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: urb. Radu D. RADOSLAV – D, E F₆ G₅

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.: terenul studiat se situează în partea centrală a orașului, în intravilan, teritoriul delimitat astfel: la nord de Bd. Republicii, la est de str. Jiul, la vest de str. Anton Seiler, iar la sud de Splaiul Nicolae Titulescu..

Se reglementează terenul deținut de proprietarii din CF: S.C. CEDAR INVEST S.R.L., în suprafață de 15.430,00 mp, identificat prin extras CF nr. 405438, nr. cad. 405438 anexat și conform planșei de Reglementări urbanistice nr. U03.

Prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior:

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 - UTR 3 - Zona unităților industriale existente, teren situat în proximitatea Canalului Bega și parțial afectat de zona de protecție a liniilor de cale ferată. Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 27/2010 „Malurile Canalului Bega Timișoara”, terenul este afectat de completarea inelului de circulație II (lărgiri de drumuri, alei pietonale și pentru cicliști, pod propus peste Canalul Bega). Conform Listei Monumentelor Istorice 2015, terenul cuprinde construcția monument istoric - „Corpul administrativ al Fabricii de pălării”, având codul TM-II-m-B-06168 (poziția 143), face parte parțial din ansamblul urban „Splaiul Nicolae Titulescu”, având codul TM-II-a-B-06113 (poziția 142) și parțial în zona de protecție a monumentelor istorice, aflându-se sub incidența Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Regim de înălțime maxim și POT maxim conform HG nr. 525/1996. Spații verzi minim conform HCL nr. 62/2012.

Prevederile Planului urbanistic zonal (P.U.Z.) și a Regulamentului local de urbanism (R.L.U.) propuse:



Se propune dezvoltarea unei zone mixte ce va cuprinde locuințe colective și SAD la parter, servicii, comerț și birouri - rezolvarea circulației carosabile și pietonale, asigurarea acceselor, asigurarea locurilor de parcare pe terenurile deținute de proprietari conform legislației în vigoare pentru funcțiunea propusă, echiparea cu utilități.

Se propune crearea a 3 subzone funcționale, având următorii indicatori urbanistici maximali propuși pe terenul beneficiarului:

Subzona funcțională M1- Zona mixta de comerț, servicii și birouri
- Funcțiuni predominante propuse: servicii, birouri și comerț;
P.O.T. maxim = 55%,
C.U.T. maxim = 3,5;
Regim de înălțime maxim = $2S+P+7E+Er/M$;
Hmax cornisa = 26.00m;
Hmax = 30.00 m;
Retragerea zonei de implantare a clădirii față de limite – conform planșei de Reglementări urbanistice propuse U03.

Subzona funcțională M2- Locuire colectivă, servicii, comerț și birouri
- Funcțiuni predominante propuse: locuințe colective cu funcțiuni compatibile locuirii-servicii, comerț și birouri
P.O.T. maxim = 55%,
C.U.T. maxim = 3,3;
Regim de înălțime maxim pentru clădirile de-a lungul strazii Jiului = $2S+P+6E$;
Hmax = 26.00 m;
Regim de înălțime maxim pentru clădirile de colț intersecție str. Jiul cu Slaiul N. Titulescu = $2S+P+7E$;
Hmax = 30.00 m;
Regim de înălțime maxim pentru clădirile de-a lungul str. Seiler = $2S+P+3E$ cu creștere progresivă a înălțimii spre centrul cvartalului, până la $2S+P+5E+Er/M$
Hmax = 14.00 m – 19m- 23m
Retragerea zonei de implantare a clădirii față de limite – conform planșei de Reglementări urbanistice propuse U03.

Subzona funcțională M3- Zona mixta- servicii, comerț și birouri, locuire colectivă
- Funcțiuni predominante propuse: servicii, birouri, comerț, locuire colectivă, spații verzi amenajate;
P.O.T. maxim = 25%,
C.U.T. maxim = 2;
Regim de înălțime maxim = $D+P+1E+M$;
Hmax = se menține cota actuală a clădirii existente, conforma avizului nr. 311/U/04.12.19
Retragerea zonei de implantare a clădirii față de limite – conform planșei de Reglementări urbanistice propuse U03.

Suprafața de spații verzi a fost avizată de Agenției pentru Protecția Mediului Timiș – Decizia etapei de încadrare nr. 21/29.01.2021. Suprafața de spații verzi va fi amenajată și întreținută.



- Se vor respecta prevederile HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde"

- Se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;

- În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula la suprafața efectivă rămasă în proprietate privată, iar autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;

- Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2020-001462/06.08.2020 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje minim va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U;

- 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;

- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 29/21.01.2021.

La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanismul din data de 11.02.2021 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., se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia:

- Se vor respecta condițiile de amplasare, precum și toate condițiile impuse prin avizele care fac parte integrantă din documentația P.U.Z;

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa „Reglementări urbanistice propuse - Detaliu - U03” anexată și vizată spre neschimbare.

Semnarea documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația, pentru veridicitatea și corectitudinea din punct de vedere tehnic a acesteia.

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/ consiliului local/ Consiliului General al Municipiului București, după caz. (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1[^]3), actualizată) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Avizul arhitectului-șef nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Birou Avizare Conformități PUG/PUD/PUZ și Certificări

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 560 din 25.02.2019, emis de Primăria Municipiului Timișoara, respectiv până la punerea în aplicare a planului, cu respectarea prevederilor prezentului aviz.

Achitat taxa de 200 lei, conform Chitanței nr. 103053/18.01.2021

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

pt. **Arhitect-șef,**
Monica MIȚROFAN



Consilier
Steluta URSU

Red./ dact. S.U., 2 ex.