



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ
Biroul Avizare PUD/PUZ

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 de **Ruxandra Bădescu** pentru **Subcontrol SRL**, cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, str. Aleea FC Ripensia, nr. 7A, în calitate de reprezentant al **City of Mara Development SA**, **CUI RO39159142**, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2022-000552/01.02.2022 completată cu UR2022-001192/08.03.2022;

Ca urmare a proiectului nr. **2606.05.07** realizat de **Subcontrol SRL**, cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, str. Aleea FC Ripensia, nr. 7A;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de **24.03.2022** 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. 13 din 26.04.2022

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „**Proiect Imobiliar Mixt – Locuire Colectivă și Servicii**”;
Generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, Calea Circumvalațiunii, nr. 4, identificat prin CF nr. 451893, CF nr. 451894, CF nr. 451895, **având suprafață totală de 39.976 m² (conform CF nr. 451893, CF nr. 451894, CF nr. 451895 și conform Plan Topografic avizat OCPI).**

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: terenul intravilan situat în partea de vest față de zona centrală a Municipiului Timișoara, Piața Libertății nr. 5-7, identificat prin: CF nr. 451893, CF nr. 451894, CF nr. 451895, fiind delimitat **la nord** de str. Coriolan Brediceanu / terenuri proprietate privată, cu clădiri de locuit și servicii; **la sud** de INCUBOXX / cale; **la est** de cale ferată – proprietate CFR; **la vest** de Calea Circumvalațiunii / Supermarket LIDL / PUZ în lucru Domus Mex (Showroom Mobexpert și locuire colectivă).

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de beneficiar și terenul delimitat astfel: la nord de str. Coriolan Brediceanu, la sud de cale ferată, la est de cale ferată, la vest de Calea Circumvalațiunii.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- **Categoria funcțională existentă** pe terenul beneficiarului: Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 130/2010 - "Construire complex multifuncțional, centru comercial, locuințe, accese, parcaje". Valabilitate PUZ: Conform L350/2001, Articolul 56 alin.(5). Art. 2: Se stabilesc condițiile de construire: regimul de înălțime de: S+D+P+14E pentru imobilul cu front la Calea Circumvalațiunii, 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 cladirile



avand functiunea de comert, sub rezerva dotării în mod obligatoriu a clădirii cu lift conform „Normativului privind proiectarea clădirilor de locuințe”, aprobat de MLPAT cu Ordinul nr.71/N din 27 martie 1997. Accesul auto în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. TH2009 - 559/05.02.2009, realizarea locurilor de parcare exclusiv pe parcela deținută de beneficiari- 3040 locuri (în demisol 1470 locuri și în subsol 1570 locuri). Procentul de ocupare al terenului POT max de 60%, coeficientul de utilizare al terenului CUT de 3,5, spații verzi de 25% din suprafața totală a parcelei în conformitate cu Avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului nr. 3382 din 29.06.2009.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 în Zonă de locuințe cu max 2 familii și funcțiuni complementare, regim de înălțime maxim P+2E, POT maxim=40%, spații verzi minim conform HCL nr. 62/2012. Teren situat în zona de protecție a cailor ferate. Parcela posibil afectată de servitute de utilitate publică. Conf. Certificatului de Urbanism emis nr.809/12.03.2019, la Regimul Tehnic s-a menționat: "Conform PUZ aprobat prin HCL 130/2010 se propune acces auto din Calea Circumvalațiunii. Accesul auto în perspectiva din str. C. BREDICEANU se va realiza numai după modificarea PUZ existent. Se va reglementa situația juridică a drumului de acces din Calea Circumvalațiunii în CF nr. 447089 (acces direct la drum public/ servitute de trecere)".

Conform HG nr. 525/1996, art. 25: „Accese carosabile. (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (...).”

- **Categoria funcțională propusă** pe terenul beneficiarului: Zonă mixtă incluzând locuințe colective și funcțiuni complementare, birouri, spații comerciale etc.;

- **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):

- POT max = 50%;
- CUT max = 3.3;
- Regim de înălțime maxim S+P+13 E / S+P+24E;
- H_{max} = 48 m / 80 m;

Subzonă A.M2:

- POT max = 35%;
- CUT max = 3.1;
- regim de înălțime maxim 2S+P+13 E;
- H_{max} = 48 m;

Subzonă B.M2:

- POT max = 35%;
- CUT max = 2.8;
- regim de înălțime maxim 2S+P+13 E;
- H_{max} = 48 m;

Subzonă C.M2:

- POT max = 40%;
- CUT max = 3.3;
- regim de înălțime maxim 2S+P+24 E;
- H_{max} = 80 m;



- **Spații verzi și plantate** = 25% - din care minim 5% pe sol natural și 20% pe placă. Procentul de 25% de spații verzi, format din minim 5% pe sol natural și 20% pe placă, se va calcula la suprafața întregii zone reglementate, urmând a fi realizat integral la construirea întregului proiect ce face obiectul PUZ.

Se vor respecta următoarele recomandări și condiții în elaborarea documentației de urbanism (aceste condiții împreună cu indicatorii urbanistici obligatorii menționați mai sus, se vor regăsi atât în planșele desenate cât și în partea scrisă - memoriu, RLU propus):

- Se recomandă amplasarea accentului cu regim de înălțime 2S+P+24E la capătul străzii Noi, astfel încât volumul să reprezinte un capăt de perspectivă;
- Se recomandă reorganizarea rețelei stradale din interiorul arealului reglementat, astfel încât să se faciliteze accesibilitatea la parcela cu CF nr. 425139 (Incubox). Drumul nou propus va avea un traseu liniar;
- Se recomandă reconfigurarea zonificărilor funcționale astfel încât zona de locuire să fie unitară (amplasată la est față de drumul nou propus – conexiunea cu str. Coriolan Brediceanu);
- Înainte de demararea etapei a II-a a proiectului în cauză, se va reveni în cadrul ședinței de CTATU în vederea obținerii unui punct de vedere referitor la soluția propusă, susținută de planșă.

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

- Se va asigura accesul corespunzător, atât pietonal cât și auto la drumurile publice;
- Se vor lua în considerare pentru elaborea 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; autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;
- Parcările necesare funcțiilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului (dacă este cazul);
- 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.:

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 de Principiu Mediu Urban și 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(dacă este cazul), aviz Ministerul Turismului(dacă este cazul-pentru servicii de cazare și turism), acord proiectant PUZ aprobat prin HCL 130/2010, studiu geotehnic, studiu de insorire conf.OMS nr.119/2014(dacă 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 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”.

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. 1944 din 15.07.2021**, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500 lei, conform chitanței nr. 1075710 din 24.03.2022.

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

Arhitect-Şef
Gabriel Almăjan



Consilier
Răzvan Popescu