



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA

DIRECTIA URBANSIM  
BIROU 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 **S.C. SUBCONTROL S.R.L.** pentru **PK AUBURN SRL**, cu sediul în TIMISOARA, Aleea F. C. Ripensia nr. 7A, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2022-001541/21.03.2022;

Ca urmare a proiectului nr. **2607.05.7** realizat de **S.C. SUBCONTROL S.R.L.**, cu sediul în TIMISOARA, Aleea F. C. Ripensia nr. 7A, cod poștal 300576, CUI 7705858;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de **14.04.2022** 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. 16 din 28.04.2022

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „**Construire ansamblu cu funcțiuni mixte**”.

Generat de imobilele situate în județul Timiș, municipiului Timișoara, **str. Gării nr.1**, teren format din 7 parcele în careul dintre **str. Gării – str. Gh. Pop de Basesti – Splaiul Nicolae Titulescu, Canal Bega - str. General Dragalina**, identificate prin CF 451145, CF 428158, CF 428155, CF 428157, CF 427892, CF 427893, CF 427996, categoria de folosință curți construcții, **Stotala=56.241mp**, în prezent sunt în proprietatea ELBA S.A. cu promisiune de vânzare-cumpărare în favoarea **PK AUBURN SRL**.

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

**1.Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:** teritoriul delimitat la **nord** de str. Gării (drum 4 benzi și tramvai/clădire Gara de Nord), locuire individuală, servicii, comerț, parțial teren proprietatea ELBA cu PUZ în lucru Supermarket LIDL, la **sud** de Splaiul N. Titulescu/canal Bega, spații locuire proprietăți private, Fabrica de Țigări, Palatul Gemeinhardt, la **est** de teren aflat în proprietatea Statului Român, clădiri (locuire colectivă P+8E, servicii și comerț), parțial teren proprietatea ELBA cu PUZ în lucru Supermarket LIDL și **vest** de str. Pop de Băsesti, proprietăți private și ale Statului Român/ clădiri (locuire individuală și colectivă, servicii, comerț, Fabrica de Țigări, clădire ELBA COM), Fabrica de Țigări.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul din cvartalul delimitat la nord de strada Gării, la est de Bd. General Ion Dragalina, la vest de str. Gh. Pop de Basesti, la sud de Splaiul Nicolae Titulescu.

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

- Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului: Destinație conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 - Zona unitati industriale, partial in zona monumentelor istorice, partial zona de protectie CFR. Regim de înălțime conform art. 31 din HG 525/1996, POT- conform Anexa 2 din HG 525/1996. Spații verzi minim conform HCL nr. 62/2012.

- Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: **zonă cu funcțiune 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. 428/30.07.2013, inclusiv prospectele stradale propuse pentru drumurile adiacente.

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

#### Funcțiuni dominante: Construire ansamblu cu funcțiuni mixte;

- Regimul maxim de înălțime propus: **2S+P+10E+11Dx+ETH**;
- $POT_{max} = 40\%$ ;
- $CUT_{max}$  Rezidențial cu parcaje colective supraterrane = **2,7**;
- $CUT_{max}$  Rezidențial = **2**;
- $H_{max} = 45m$ ;
- Retrageri – conform plansei nr. 04 “Reglementari Urbanistice Propuse”;
- Spații verzi min **25%**: din care minim **20% pe sol natural** și **5% pe placă**.

- Volumetria și planurile se vor corela cu reglementările propuse, astfel încât să existe o singură propunere ilustrată în toate planșele, fără a exista variațiuni sau diferențe între ele, astfel:

- Se va corela zona edificabilă pe planșele de reglementări cu cea de mobilare, astfel ca planul de reglementări se va detalia cât mai aproape de soluția de mobilare prin delimitarea clară a volumelor, a zonelor cu regim de înălțime diferențiat, marcând tranziția între regimuri de înălțime diferite, a perimetrului parterului, respectiv a relației acestora cu spațiul verde amenajat.
- De asemenea, pe planșa nr. 04 “Reglementari Urbanistice Propuse” reprezentarea spațiilor publice private, aleilor și străzilor pietonale diferențiat față de zona edificabilă.

- Spații verzi și plantații - 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;

- Se va respecta OMS 119/2014 în ceea ce privește amplasarea parcarilor față de ferestrele imobilelor cu funcțiunea de locuire și amplasarea clădirilor ce vor avea funcțiune rezidențială.

***Înainte de demararea etapei de avizare a proiectului în cauză, se va reveni în cadrul ședinței de CTATU în vederea obținerii unui punct de vedere referitor la soluția propusă, precum și cu prezentarea mai multor variante de mobilare, inclusiv pentru malurile Canalului Bega;***

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

- realizarea de spații publice: străzi, piațete, scuaruri, piețe, circulații pietonale, și amenajări publice, spații plantate;

- Parcărilor necesare funcțiilor propuse se vor realiza *exclusiv pe terenul beneficiarului* cu preponderență la subsol, și se vor dimensiona corespunzător. Accesele se propun a se amenaja din str. nouă D. Bolintineanu, precum și din străzile aferente terenului reglementat: str. Gh. Pop de Basesti – Splaiul Nicolae Titulescu.

- Terenuri din proprietatea privată a beneficiarului, vor fi rezervate în vederea realizării viitoarei străzi D. Bolintineanu cu un prospect de **38m**: din care **14m median propus a fi trecut, cu titlu gratuit, în domeniul public** al municipiului Timișoara, iar **24m proprietate privată cu acces public nelimitat**, reprezentat și pe planșa nr. 07 – Regim juridic terenuri.



- 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; autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public.
- 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 funcțiunea propusă;

#### 6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:

Avize necesare pentru PUZ: Avize necesare pentru PUZ: 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 și Gestiune Deseuri (PMT), aviz Comisia de Circulație (PMT), aviz Poliția Rutieră Timiș, aviz Statul Major, Aviz Comisia de Monumente, Aviz Consiliul Județean Timis, aviz Ministerul Lucrarilor Publice, Dezvoltării și Administrației (MLPDA), Aviz CFR, aviz Regia Autonomă Administrația Canalului Navigabil Bega, 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), studiu geotehnic, acod E-DISTRIBUTIE BANAT SA , 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-uri anexate, regelementare situație juridică înscrisă în CF (dosar nr. 16013/325/2019 TJudecatoria Timisoara), 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.

Se va obtine avizul Ministerului Turismului pentru serviciile de cazare, dacă 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. 183/08.05.2017 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”.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1267 din 07.05.2021 emis de **Primăria Municipiului Timișoara**.

Achitat taxa de 200 lei, conform Chitanței nr. 124320/08.12.2021.

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

Arhitect-șef,  
**Gabriel ALMĂJAN**  
Consilier,  
**Monica MITROFAN**