



**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 **Maria Simcelescu** reprezentant al **Cerealcom Timiș S.A.**, cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2022-004044/22.07.2022 completată cu UR2022-004383/09.08.2022;

Ca urmare a proiectului nr. **350/CAZ/21** realizat de **RD Sign**, cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, str. Vulturilor, nr. 14;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de **16.08.2022** 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. 29 din 22.08.2022**

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „**Reabilitare, reamenajare și extindere cazarmă**”;

Generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, Str. General Grigorescu, nr. 2, identificat prin CF nr. 449773, CF nr. 416867, **având suprafață totală de 10.080 m<sup>2</sup> (conform CF nr. 449773, CF nr. 416867 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 zona centrală a Municipiului Timișoara, Piața Unirii, identificat prin: CF nr. 416867, CF nr. 449773, fiind delimitat **la nord** de Spitalul Clinic Municipal de Urgență Timișoara (nr. top. 445488), Calea Aradului, imobil locuințe colective și servicii (nr. top. 405062); **la sud** de strada pietonală General Grigorescu, clădire locuințe individuale și servicii (nr. top. 413999-C1); **la est** de strada pietonală Sergent Constantin Mușat, imobil locuințe colective și servicii (nr. top. 453028), Piața Unirii; **la vest** de imobil locuințe individuale și servicii (CF nr. 404398).

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de beneficiar și întreaga suprafață situată în interiorul Inelului II de circulație conform Planului de Mobilitate Urbană Durabilă pentru polul de creștere Timișoara aprobat prin HCL 322/06.08.2020 privind actualizarea Planului de Mobilitate Urbană Durabilă pentru Polul de Creștere Timișoara.

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

- **Categoria funcțională existentă** pe terenul beneficiarului: Conform PUZ aprobat prin HCL 52/1999 și LMI 2010 - Zonă centrală cu funcțiuni complexe specifice conform PUZ, sit urban "Cetatea Timișoara". Imobil inclus în situl urban cartierul "Cetatea Timișoara" cod TM-II-s-A-06095, poz.60 în Lista Monumentelor istorice, parțial Zonă



tampon - ZT1, fâșia de protecție a Cartierului Cetate și Zonă protejată a siturilor arheologice - conform adresei Direcției Județene pentru Cultură Timiș cu nr. RU2019 - 000024/22.01.2019. Regim de înălțime existent: S+P+2E, POT max. = 80%. Spații verzi minim conform HCL nr. 62/2012. Parcelă posibil afectată de Zonă de protecție/de siguranță a magistralelor de apă.

Conform PUZ aprobat prin HCL 52/1999, Modalități de intervenție posibile pentru imobilul situat pe str. General Grigorescu nr. 2 - Depozitul din Piața Mărăști (fosta Cazarmă a Vienei) - Conform regulamentului special al Cartierului Cetate, art. 25 "Intervențiile asupra cvartalului se face numai cu PUZ"; Art.26'(C) "Clădirile care ocupă un cvartal au un statut aparte și vor fi denumite în continuare CASE MARI. Casele Mari totdeauna au un caracter pregnant spațiului urban al străzilor sau al piețelor. Casele Mari în accepțiunea regulamentului pot adăposti o funcțiune publică majoră care dă caracterul întregii construcții. În această situație se află și Cazarma Vienei(C2)"; Art.27 "Casele Mari fiind considerate entități arhitectonice nu pot accepta următoarele operații: ...,operații de transformare a conceptului care să altereze silueta și coerența compozițională de ansamblu; operații de intervenții ireversibile asupra construcției;...". Conform art. 11, Prescripții la nivelul fâșiei de protecție și a zonelor tampon: "...Z.T.1. este un nod de circulație important care în prezent are un statut urbanistic neclar în raport cu inelul 1 și 2 de circulație; Disfuncționalități actuale și principii de intervenție:..., în Z.T.1 C2 este elementul punctual principal - cu efect de POARTĂ URBANĂ a Cetății spre direcția Arad și Sănnicolau Mare. Este necesară o relație pietonală comodă cu Parcul Botanic și cartierul de locuințe alăturat. Cvatralul C definit de Cazarma U, cap de perspectivă dinspre Calea Aradului, impune o zonă de influență extinsă spre N în corelare cu traseul de circulație rezultate în centrul sensului giratoriu existent..."

- **Categoria funcțională propusă** pe terenul inițiatorului: UTR 1: Servicii hoteliere cu funcțiuni complementare; UTR 2: Zonă pentru infrastructură rutieră și pietonală;

- **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):

- **UTR1: Servicii hoteliere cu funcțiuni complementare:**
  - POT<sub>max</sub> = 93%
  - CUT<sub>max</sub> = 3,33
  - Regim maxim de înălțime: 2S+P+2E+M
  - Spații verzi și plantate = minim 5%.
- **UTR2: Zonă pentru infrastructură rutieră și pietonală**
  - POT<sub>max</sub> = 0,18% (stația de autobuz)
  - CUT<sub>max</sub> = 0,001
  - Regim maxim de înălțime: 2S
  - Spații verzi și plantate = 20,02% (girație)

Se vor respecta următoarele 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):

- Având în vedere faptul că în cadrul documentației PUZ „Reabilitare, reamenajare și extindere cazarmă” este inclus terenul identificat cu CF nr. 416867, nr. cad. 416867, **domeniu public al Municipiului Timișoara**, se impune precizarea investițiilor necesare a fi făcute în cadrul documentației, clarificarea **categoriilor de costuri** ce cad în responsabilitatea autorității publice, respectiv a categoriilor de costuri ce cad în responsabilitatea investitorului. Aceste clarificări vor fi înaintate și supuse dezbaterii/negocierilor în cadrul **plenului Consiliului Local**, care își va



exprima acordul/dezacordul cu privire la condițiile prezentate și de asemenea acordul/dezacordul cu privire la includerea terenului identificat cu CF nr. 416867, nr. cad. 416867, domeniu public al Municipiului Timișoara în documentația PUZ „Reabilitare, reamenajare și extindere cazarmă”.

- În condițiile obținerii unui acord din partea Consiliului Local al Municipiului Timișoara cu privire la cele exprimate în punctul anterior, este necesară revenirea în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism în vederea obținerii unui punct de vedere cu privire la documentația actualizată.

- În partea scrisă și desenată se va marca  $H_{max}$ .

- Se va detalia modul de amenajare al străzilor perimetrare și se va studia posibilitatea amplasării unor spații publice la parterul clădirii cu prezentarea modului de accesibilitate ale acestora;

- Se va detalia modul de tratare al accesibilității în curtea interioară.

#### **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 elaboarea 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 funcțiunilor 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 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,aviz Consiliul Județean Timiș, aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș,aviz Ministerul Lucrarilor Publice, Dezvoltarii și Administrației (MLPDA), Aviz Staul major conf.Ordin nr.34/N din 7 noiembrie 1995, copie H.C.L. conform OUG nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, art. 129 si art. 139 (pentru CF nr. 416867), Aviz Aquatim(daca parcela e afectata de Zona de protectie /de siguranta a magistralelor de apa) , 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, studiu de insorire conf.OMS nr.119/2014(daca este cazul), plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară cu evidențierea nr. top. drum/drumuri de acces la parcelă , acorduri/acorduri notariale (dupa caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF, alte avize si acorduri conform legislatiei 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. 771 din 05.04.2021**, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500 lei, conform chitanței nr. 970 din 21.07.2022.

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



**Arhitect-Sef**  
Gabriel Almăjan

**Consilier**  
Răzvan Popescu