



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA

DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ
BIROU AVIZARE PUD/PUZ

Timișoara, Bd. C.D. Loga nr. 1, Tel./Fax +40 256 408300
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro,
www.primariatm.ro

Aprobat,
Primar

Dominic FRITZ

Ca urmare a cererii adresate de **SC SUN BUILDINGS SRL**, cu domiciliul în județul **TIMIȘ**, Municipiul **TIMIȘOARA**, Str. Dacilor nr. 14, înregistrată la Primăria Timișoara cu nr. UR2023-000945/23.02.2023;

Ca urmare a proiectului nr. **09/2022** realizat de **S.C. CECO ARCHITECTS S.R.L.**, având sediul în Municipiul Timișoara, Str. GHEORGHE DOJA, Nr.1, Ap. 3A;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de **23.02.2023** 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 DE OPORTUNITATE

Nr. 13 din 21.03.2023

Pentru elaborarea Planului urbanistic Zonal pentru **CENTRU MODERN DE EVENIMENTE SPECIALE SI SERVICII DE TURISM - CAZARE, ZONA MIXTA, SERVICII, LOCUIRE COLECTIVA. PREZENTUL CERTIFICAT INLOCUIESTE/CONTINUA CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 1505/24.04.2019,**

Generat de imobilul situat în județul Timiș, Municipiul Timișoara, strada **DACILOR nr. 14**, identificat prin conf. CF nr. 420769, nr. cad. 420769 (nr. CF vechi 2388, nr. topo 5788/1) - teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii. în suprafata de $S=3.240mp$.

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Terenul este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de est a orașului, pe str. **DACILOR nr. 14**, în suprafata de $S=3.240mp$, având categoria de folosință curți construcții, proprietar **SC SUN BUILDINGS SRL**, conform planșa nr. 05 – „Reglementări urbanistice” anexă la prezentul aviz.

Teritoriul ce urmează să fie studiat prin P.U.Z.: la nord – canalul Bega; la sud - teren cu cladire – spații comerciale, regim de înălțime P, nr. top 5787 și teren cu cladire – hala de producție, regim de înălțime P+1E; la est – teren cu construcții, locuințe individuale/ colective, regim de înălțime P; la vest – teren cu construcții, locuințe individuale/ colective, regim de înălțime P.



2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Categoria funcțională existentă: Conform PUZ "Malurile Canalului Bega" aprobat cu HCL 27/2010: zona de influență - zona E, IX.8.b Zona mixta: comerț, servicii, alimentație publică, locuire colectivă și funcțiuni complementare care nu generează poluare fonică sau de alt fel, facilități socio-culturale. Înălțimea la cornișă a clădirilor va fi de maxim 22m, pentru cele care au frontul spre Bega. Retragera construcțiilor de la albia minoră a Begăi va fi de 20m. Pentru funcțiunea de locuințe din această subzonă, înălțimea clădirilor cu frontul spre Bega va fi de maxim 22m, cu un regim de înălțime maxim de P+6E, POT max 40%, CUT max 3, spații verzi 35%. Fosta zonă industrială, depozitare, prestări servicii. conf. PUG aprobat cu HCL 157/2002 prelungit cu HCL 619/2018 Conform Listei monumentelor istorice din 2004 - terenul se află în zona Sitului urban „Fabric” I, Cod LMI: 2004TM-II-s-B-06096. Zona de siguranță a cailor navigabile.

Categoria funcțională propusă: realizarea unui centru modern de evenimente speciale și servicii de turism - cazare, zonă mixta, servicii și locuire colectivă.

Servituți: se vor respecta servituțile trecute în „Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa a 3-a de elaborare a P.U.G. Timișoara”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/2013

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- POT maxim = 65%
- CUT maxim = 3
- Regim de înălțime maxim: către strada Dacilor va lua în considerare cornișa existentă (se va alinia la înălțimea clădirii „Farmacia Kovacs”) cu descreștere către loturile cu acces de pe strada Timcoului;
- Suprafață spații verzi minim = 20.00 %, calculată conform H.C.L. 289/2022

Se vor respecta următoarele recomandări și condiții în elaborarea documentației de urbanism, aceste condiții se vor regăsi atât în planșele desenate cât și în partea scrisă (memoriu, RLU propus):

- Limita de implantare a construcțiilor va fi condiționată de dreptul de suprafață conform CF nr. 420769 și de retragerea de 20m față de albia minoră a Begăi conf. HCL nr. 27/2010;
- Studiu privind relațiile care se vor stabili cu clădirile existente în imediata vecinătate, și anume relația cu calcan/retragere față de clădirile în aliniament de-a lungul canalului Bega;
- Studiu istoric al clădirilor existente pe parcelă;
- Să se asigure continuitatea facilă a circulației pietonale și velo de la nivelul superior al malului, fără modificarea taluzului;
- Păstrarea copacului secular și prezentarea unui Studiu realizat de către un specialist horticultor privind coexistența cu clădirile propuse prin care se asigură o zonă de protecție a copacului și măsurile necesare a fi luate și prezentate în planșa „Reglementări urbanistice”

Se va obține un punct de vedere din partea C.T.A.T.U. după introducerea observațiilor, înainte de demararea Etapei 2 de informare și consultare a publicului conform HCL 218/2020 pentru proiectul în cauză.



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

- Se va asigura accesul corespunzător, atât pietonal cât și auto la drumurile publice;
- Parcările necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului;
- Construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare functionarii;

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: aviz Arhitectul-Sef (aviz CTATU), aviz Unic (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu energie termica, gaze naturale, telefonizare, transport urban), aviz Sanitar, aviz Agentia pentru Protectia Mediului Timis, aviz Protectia Civila, aviz Pompieri, aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, aviz Consiliul Județean Timis, aviz Statul Major (conf. HG 62/1996), aviz Ministerul Turismului, aviz Apele Romane, Administrația Canalului Navigabil Bega, aviz STS (pentru h>17m, daca este cazul), aviz Comisia de Circulatie (PMT), aviz de principiu mediu urban si gestiune deseuri (PMT), adeverinte cu referire la eventualele litigii sau revendicari eliberate de Directia Cladiri, Terenuri si Dotari Diverse (PMT), Compartimentul Administrare Fond Funciar (PMT) si Serviciul Juridic (PMT), Aviz Politia Rutiera (conf. OG 43/1997, rep. si OUG 195/2002), acord/ acorduri notariale (dupa caz) cu referire la inscrieri privitoare la proprietate, respectiv inscrieri la sarcini conform CF-uri (daca este cazul), Studiu insorire conf. OMS 119/2014, studiu geotehnic, plan topografic/cadastral actualizat furnizat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara. Drumurile de acces la parcela vor respecta legislatia în vigoare. Vor fi asigurate locuri de parcare în incinta. Se va marca sistematizarea pe verticala a terenului; alte avize si acorduri conform legislatiei în vigoare, daca 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. 218/04.06.2020 pentru modificarea H.C.L. nr. 140/19.04.2021 privind aprobarea „Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuire 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. 1601 din 31.05.2022, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500 lei, conform chitanței nr. 1233450 din 23.02.2023.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct la data de

Arhitect-Şef,
Gabriel Almăjan



Şef Birou,
Monica Mitrofan

