



Aprobat,
Primar,
Dominic FRITZ

Ca urmare a cererii adresate de **Frank Fira** în calitate de reprezentant al **PK Purple SRL**, cu domiciliul în județul Ilfov, loc. București, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2023-000638/07.02.2023;

Ca urmare a proiectului nr. **154/2022** realizat de **ATG Studio SRL**, cu sediul în județul TIMIȘ, localitatea TIMIȘOARA, Splaiul Nistrului, nr. 1;

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. 390/2021 privind înființarea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism;

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. 08 din 07.03.2023**

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru PUZ – „**Construire ansamblu cu funcțiuni mixte (locuințe colective și funcțiuni complementare, birouri, spații comerciale etc.), parcări la subsol/ sol și multietajate, amenajare și construire zone tehnice, amenajarea incintei cu spații verzi și plantate, mobilier urban, alei carosabile și pietonale, platforme, împrejmuire, amplasare totem și semnale publicitare, bransamente utilități și instalații de utilizare aferente, deviere rețele utilități, amenajare și reconfigurare accese, semnalizare și semaforizare rutieră, organizare de șantier, operațiuni cadastrale și notariale pentru dezmembrări parcele, comasări parcele, alipire parcele**”.

Generat de imobilul situat în județul Timiș, Municipiul Timișoara, Calea Stan Vidrighin, nr. 22, CF nr. 450457, 414514, 414513, 414511, 414509, în suprafață totală de **69.095 m²**.

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: terenurile situate în intravilanul Municipiului Timișoara, Calea Stan Vidrighin, nr. 22 identificate prin CF nr. 450457, 414514, 414513, 414511, 414509, conform planșei nr. U.03 – „Situția existentă”.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de proprietar și cvartalul delimitat astfel: la nord – Str. Cerna, la sud – B-dul Liviu Rebreanu, la est – Calea Stan Vidrighin, la vest – B-dul Sudului.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- **Categoria funcțională existentă** pe terenul beneficiarului: Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 - UTR 37 - Zonă unități industriale - POT maxim admis, zonă verde - conform HG nr. 525/1996. Regim de înălțime conform art. 31 din HG 525/1996. Zonă unități industriale. Teren parțial afectat de zonă verde și de modernizarea de trasee/deschideri de strazi. Terenuri afectate în zonă de protecție obiectiv Seveso. Terenuri afectate de zonă de protecție a liniilor de înaltă tensiune 110KV + 220 KV.



- **Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului:** Zonă mixtă – locuințe colective cu 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):

- $POT_{max} = 45\%$;
- $CUT_{max} = 2,9$;
- Regim maxim de înălțime:
 - $2S+P+12E+Eth$, $H_{max} = 49$ m, $H_{max\text{ comișă}} = 46$ m și conform planșei U04 „Reglementări urbanistice propuse”;
 - $2S+P+2E+Eth$, $H_{max} = 15$ m, $H_{max\text{ comișă}} = 12$ m și conform planșei U04 „Reglementări urbanistice propuse”;
- Spațiu verde minim 25% din suprafața totală a terenului (minim 20% pe sol natural și 5% pe placă/terase) și în conformitate cu prevederile HCL nr. 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020";

Se vor respecta următoarele condiții în elaborarea documentației de urbanism:

- Se va avea în vedere studierea modului de accesibilizare a zonei de sud a terenului reglementat, fără a fi necesară conectarea celor două artere principale de circulație: Calea Stan Vidrighin, respectiv B-dul Liviu Rebreanu. Se vor separa circulațiile auto de cele pietonale;
- Se va stabili caracterul teraselor, de zone publice – ca spații verzi, cu acces liber pentru locuitori;
- În cadrul pieselor desenate se va figura zona destinată instituțiilor și serviciilor cu detalierea tipologiei acestora
- Înainte de demararea etapei a II-a de informare și consultare, se va reveni în cadrul ședinței CTATU în vederea obținerii unui punct de vedere referitor la soluția propusă.

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 funcțiilor 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: Avizul Arhitectului-șef, aviz Unic (alimentare cu apa, canalizare,



alimentare cu energie electrica, alimentare cu energie termica, gaze naturale, telefonizare, transport urban), aviz Poliția Rutieră, aviz Sanitar (**cu referire la zona de protecție a obiectivului Seveso – Spumotim**), aviz Agenția pentru Protecția Mediului Timiș, aviz Protecția Civilă, aviz Pompieri, aviz de Principiu Mediu Urban și Gestiune Deșeuri (PMT), aviz Comisia de Circulație (PMT), aviz Statul Major, aviz STS (pentru H>17m, dacă este cazul), 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, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, acord proprietar cale ferată, acord RAIFFEISEN BANK SA, acord CARWASH&DETAILING SRL, acord/acorduri notariale cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF (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. 1820 din 21.06.2022, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500 lei, conform chitanței nr. 146163 din 07.02.2023.

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

Arhitect Șef

Gabriel Almăjan



Consilier

Răzvan Popescu