



Aprobat,  
Primar,  
**DOMINIC FRITZ**

Ca urmare a cererii adresate de **SC CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMANIA SRL**, cu sediul în județul Timiș, Siemens nr. 1, Timișoara, Cod poștal 300701, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2021-004409/27.04.2021;

Ca urmare a proiectului nr. 2601.01.7/2021 realizat de SC SUBCONTROL SRL, cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, str. F.C. Ripensia nr. 7A, cod poștal 300575;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma **ședinței din data de 19.05.2021 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. 14 din 03.06.2021**

**Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru „Centru de cercetare, dezvoltare și producție – cu corelare și modificare planuri urbanistice existente și definire terenuri nereglementate”, str. Siemens nr. 1, Timișoara,**

**Generat de imobilul situat în județul Timiș, municipiului Timișoara, str. Siemens nr. 1, Timișoara, proprietar SC CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMANIA SRL.**

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

**Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.**, în suprafață totală de 147.653 mp, terenul deținut de beneficiarii PUZ – SC CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMANIA SRL, conform CF-uri anexate: extras CF nr. 421257, nr. cad 421257 (nr. CF vechi 141859, nr. cad vechi A1549/2/7); extras CF nr. 449885, nr. cad 449885; extras CF nr. 442983, nr. cad. 442983; extras CF nr. 442988, nr. cad 442988; extras CF nr. 445055, nr. cad 445055.

Terenul este situat în partea de sud-est a orașului, fiind delimitat astfel: la nord strada Magnus, la est proprietăți private, la sud strada Siemens, la vest strada Siemens și parcela A1549/2/8.

**Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.:** teritoriul cuprins în cvartalul delimitat astfel: la nord - strada Magnus și prelungirea acesteia de-a lungul căii ferate la nord și est până la Calea Buziașului situată la sud, iar la vest Bulevardul Industriei – Inelul IV, cu posibilitatea de conectare al Drumul Boilor.



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

### Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului:

Partial conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002, preluat prin HCL 619/2018: zona propusa de unitati industriale, cu interdicție de construire pana la elaborare PUZ; partial conform PUZ aprobat prin HCL 271/2020: Zona mixta – birouri, productie nepoluanta, depozitare. POT<sub>max</sub>=70%, CUT<sub>max</sub>=2; regim de înălțime maxim (S)+P+5E, spații verzi - min 20 %; partial conform PUZ aprobat prin HCL 504/20.11.2015: POT<sub>max</sub> = 70%, CUT<sub>max</sub> = 1,4; regim de înălțime maxim S+P+5E+Er pentru birouri, maxim S+P+3E hala productie si birouri, maxim S+P+2E anexa tehnica, maxim S+P+3E cladire productie, depozitare, etc., spații verzi - min 20 %; partial conform PUD aprobat prin HCL 616/19.12.2006: partial parcaj propus si partial spatii verzi propuse. Spatii verzi minim conform HCL nr. 62/2012, conform Certificatului de Urbanism nr. 640 din 22.03.2021

**Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului:** dezvoltarea unei zone industriale, prin extinderea zonei industriale existente, dezvoltare zona producție, depozitare, logistic și servicii conexe, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, asigurarea acceselor, asigurarea locurilor de parcare exclusiv pe terenurile deținute de proprietari conform legislației în vigoare pentru funcțiunea propusă, echiparea cu utilități, rezervarea suprafețelor de teren necesare dezvoltării drumurilor – Bulevardul Industriei, strada Magnus.

- **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, autorizatia de construire se va emite cu respectarea lucrărilor prevăzute în Planul de Acțiune;

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

**Funcțiuni dominante: industrie nepoluantă, producție, depozitare, logistică**

### Indicatori urbanistici maximali propuși pe terenul beneficiarului:

- POT<sub>max</sub> = 70%
- CUT<sub>max</sub> = 2
- Regimul maxim de înălțime: S+P+5E
- H max cornișă = 23,00 m
- H max = 25,00 m
- Spații verzi amenajate = min 20%
- Retrageri corespunzătoare față de limitele laterale și spatele parcelei;
  
- Se recomandă ca distanța față de clădirile de pe parcelele vecine să fie de minim H<sub>max</sub> (înălțimea clădirii cea mai înaltă);
- Se va prezenta următoarele studii: studiu de trafic si posibilitatea de conectare al Drumul Boilor, studiu al proprietăților;

**Circulații și accese:** accesele auto și pietonale se vor realiza astfel:

- Accesul actual se face din strada Siemens;
- Acces propus – din viitoarea stradă Magnus și strada Siemens – cu legătură spre Inelul IV.
- Se va rezerva terenul pentru dezvoltarea Bulevardului Industriei - Inelului IV cu un profil de 30 m



- Se va rezerva terenul pentru dezvoltarea și extinderea străzii Magnus, la un profil de minim 20 m;
- Studiarea posibilității prelungirii străzii cu profil de 20 m, ce leagă viitoarea stradă Magnus și Calea Buziașului, stradă situată în zona centrală a cvartalului analizat (cu identificarea proprietarilor în zona segmentului de la sudul acestei străzi)
- Se vor identifica terenurile care pot fi obiectul schimbului de proprietăți publice-privat, în vederea conectării la Calea Buziașului;
- În vederea relocării străzii ce leagă Inelul IV de artera propusă cu profil de 20 m, se vor studia următoarele posibilități:
  - 1) Menținerea segmentului cuprins între limita de est a parcelei 449885 și drumul cu prospect de 20 m, pentru deservirea terenurilor reglementate prin documentații de urbanism PUZ având ca proprietari SC MULTICO și SC ELBROMPLAST;
  - 2) Eliminarea segmentului acestei străzi, cu revenirea la situația anterioară aprobării celor două PUZ-uri, în ceea ce privește terenurile rezervate și cedate pentru drum.

În ambele cazuri se vor consulta proprietarii celor două PUZ-uri afectate, și se va obține, de către beneficiar, acordul acestora cu privire la cele două propuneri.

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

- Parcările necesare funcțiilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului, și se vor dimensiona corespunzător;
- 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;
- Construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare funcțiunii propuse.
- Autorizațiile de construire se vor putea emite conform cu operațiunile prevăzute în Planul de Acțiune cu privire la drumuri, accese, rețele, necesare pentru buna deservire a funcțiilor propuse.

Atât pentru parcările amenajate la nivelul solului cât și pentru clădirile propuse se vor studia soluții tehnice care vor diminua efectul creșterii temperaturii la nivelul solului și a teraselor circulabile/ necirculabile.

Planul de Acțiune va cuprinde detalii cu privire la lucrările propuse și termene realiste de îndeplinire a lucrărilor prevăzute, categorii de costuri ce cad în sarcina investitorului și a autorității locale.

Nerespectarea sarcinilor prevăzute în Planul de Acțiune poate duce la respingerea aprobărilor/ autorizărilor ulterioare, solicitate în baza PUZ-ului aprobat prin hotărâre de consiliu.

#### **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: : 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 Statul Major General Major (conf. HG 62/1996), aviz Pompieri, aviz Comisia de Circulatie (PMT), aviz de Principiu Mediu Urban si Gestiune Deseuri (PMT, aviz Directia Judeteana pentru Cultura Timis, aviz Consiliul Judetean Timis, aviz Politia Rutiera, aviz ANIF, 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), reglementare situatie juridica CF 421257 si CF 442988, acord proiectanti documentatii urbanism aprobate cu HCL 271/2020, HCL 504/2015, HCL 616/2006; studiu geotehnic, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, acorduri/acorduri notariale (dupa caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini - conform CF-uri. 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.

**Se vor prezenta acorduri notariale ale proprietarilor terenurilor direct afectate de propunerile acestui plan urbanistic zonal.**

**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. 640/22.03.2021, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 200 lei, conform chitanței nr. 114623/27.04.2021

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

Arhitect-șef  
**GABRIEL ALMĂJAN**

Consilier,  
Sorina Popa