



Aprobat,
Primar,
DOMINIC FRITZ

Ca urmare a cererii adresate de Karl Heinz Dietrich International Exped SRL, cu domiciliul/ sediul în județul Ilfov, oraș Otopeni, str. Horia, Cloșca și Crișan nr. 61-63, Cod poștal 719181, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2021-008460/16.09.2021;

Ca urmare a proiectului nr. 2609.06.7/2021 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 14.10.2021 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. 30 din 09.11.2021

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru „Construire hală logistică, depozitare și servicii în regim P+1E”, CF 447755 și CF 443201 (prelungire str. Magnus), Timișoara

Generat de imobilul situat în județul Timiș, municipiului Timișoara, CF 447755 și CF 443201 Timișoara, proprietar Karl Heinz Dietrich International Exped SRL.

Cu respectarea următoarelor condiții:

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: în suprafață totală de 63.900 mp, terenul deținut de beneficiarul PUZ Karl Heinz Dietrich International Exped SRL

Terenul este situat în partea de est a orașului, fiind delimitat astfel: la nord prelungirea străzii Magnus, la est teren privat, la sud proprietăți private SC Elbromplast SRL și SC Multico SRL, la vest proprietate privată SC Continental Automotive SRL.

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.

Se va corela cu celelalte documentații aflate în lucru în cvartalul studiat.



2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului:

Conf. PUG aprobat prin 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018: zona propusa de unitati industriale, cu interdicție de construire pana la aprobarea unei documentatii de urbanism, afectat de sistematizare - largire, modernizare strazi. Locurile de parcare se vor asigura pe terenul beneficiarului conform legislatiei în vigoare pentru funcțiunile propuse. Spații verzi minim conform HCL nr. 62/2012 și HG 525/1996.

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: dezvoltarea unei zone de funcțiuni mixte – birouri, servicii, depozitare, 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 - prelungirea străzii 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, autorizația de construire se va emite cu respectarea lucrărilor prevăzute în Planul de Acțiune;

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

Funcțiuni dominante: mixte – birouri, servicii, depozitare

Indicatori urbanistici maximali pe terenul beneficiarului:

- $POT_{max} = 70\%$
- $CUT_{max} = 1,4$
- Regimul maxim de înălțime: P+1E
- H max cornișă = 15,00m

Retrageri: Propunerea de amplasare a construcțiilor să fie retrasă față de limitele de proprietate (min. H/2 față de limite) și menționată ca ”zona de implementare a construcțiilor principale, regim de înălțime, $H_{cornișă}$, $H_{coamă}$ etc” și specificată pe planșa nr. 007 - Reglementări Urbaniastice AO, atât în legenda cât și RLU. Totodată, dacă se doresc construcții temporare/provizorii, se pot amplasa în afara zonei de implantare a construcțiilor principale, detaliate diferențiat de construcția principală, menționate în RLU și marcate pe planșe zonele de implantare ale acestora;

Se vor lua măsuri de îndeplinire a criteriilor de siguranță privind construcțiile învecinate - se va prezenta verificarea siguranței construcțiilor și utilităților aflate în zonă de influență în conformitate cu prevederile Normativului NP 120/2006 privind cerințele de proiectare și execuție a excavațiilor adânci;

Se va menționa numărul maxim de apartamente propuse/ necesarul locurilor de parcare pentru investiția propusă prin PUZ (atât pe planșa „Reglementări urbanistice”, cât și în RLU aferent PUZ);

Spații verzi amenajate = min 20% - se vor corela și respecta cumulativ HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea „Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010 – 2020 și Anexa 1 – Cadastrul Verde” și HG 525/1996.



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

Accesul la terenul reglementat se va face din viitoarea stradă Magnus – prelungirea străzii Magnus existentă și din DE 1549/2/2 – care va fi lărgită prin trecerea unei suprafețe de teren de la beneficiar în domeniul public. În acest context, se va realiza o planșă de organizare a rețelei rutiere (propusă și existentă).

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 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.

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.

În Planul de Acțiune se vor prevedea operațiunile cadastrale cu privire la drumuri – treceri în domeniul public (modul de renunțare la dreptul de proprietate), relocare drum, amenajări de drumuri – proiectare și execuție, predarea lucrărilor către municipalitate, realizarea rețelelor de utilități – proiectare și execuție, plan de etapizare a obținerii autorizațiilor de construire și execuție a lucrărilor care vor fi predate municipalității.

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 General Major (conf. HG 62/1996), aviz Pompieri, aviz Comisia de Circulatie (PMT), aviz de Principiu Mediu Urban si Gestiune Deseuri (PMT), aviz Ministerul Lucrarilor Publice, Dezvoltarii și Administratiei, aviz Directia Judeteana pentru Cultura Timis, aviz Consiliul Judetean Timis, aviz Politia Rutiera, adevărinite cu referire la eventualele litigii sau revendicari eliberate de Directia Clădiri, Terenuri si Dotari Diverse (PMT), Compartimentul Administrare Fond Funciar (PMT) si Serviciul Juridic (PMT), studiu geotehnic, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, reglementare situație juridică teren cu privire la încadrarea în UAT Timișoara pentru CF nr. 443201 Timișoara, acorduri/acorduri notariale (după caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini - conform CF-uri. 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; alte avize și acorduri conform legislației în vigoare, dacă este cazul.

Conform Ordinului nr. 839/2009, art. 27-1) Acordul vecinilor, prevăzut la pct. 2.5.6. al secțiunii I "Piese scrise" a cap.A. "Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție - D.T.A.C.", prevăzut în anexa nr. 1 la Lege, este necesar în următoarele situații: a) pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora; b) pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente; c) în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate. (Anexa 1 din Legea 50)

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. 2036/29.07.2021, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 200 lei, conform chitanței nr. 34104/26.08.2021

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

Arhitect-șef
GABRIEL ALMĂJAN
DIRECȚIA GENERALĂ
URBANISM
ȘI PLANIFICARE
TERITORIALĂ
TIMIȘOARA

Consilier,
Sorina Popa