



Aprobat,
Primar,
DOMINIC FRITZ

Ca urmare a cererii adresate de CTPARK BETA SRL prin arh. Bianca LUCA, cu domiciliul/ sediul în județul Ilfov, municipiu Dragomirești-Vale, satul Dragomirești-Deal, str. Tarla 76-78 - Cladirea B, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2021-010030/07.12.2021;

Ca urmare a proiectului nr. 208/2021 realizat de SC ARTKRAFT SRL, cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, str. Str. I. Barac nr. 16;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma **ședinței din data de 20.01.2022 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. 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. 06 din 18.02.2022

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru „Elaborare PUZ pentru depozitare, logistică, producție nepoluantă și servicii”, zona Calea Buziașului, prelungire str. Magnus, CF nr. 418262, CF nr. 438942, Timișoara

Generat de imobilul situat în județul Timiș, municipiului Timișoara, CF nr. 418262, CF nr. 438942 Timișoara, proprietar CTPARK BETA SRL.

Cu respectarea următoarelor condiții:

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: în suprafață totală de 53.000mp, terenul deținut de beneficiarul PUZ CTPARK BETA SRL.

Terenul este situat în partea de est a orașului, fiind delimitat astfel: la nord prelungirea străzii Magnus, la sud - drumul de exploatare DE 1549/6, la vest - drumul de exploatare DE 1554/2, la est - teren arabil intravilan, proprietate privată.

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:

Conform PUG aprobat cu HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018: Zona unitati



industriale, interdicție temporară de construire până la aprobarea unei documentații de urbanism; teren posibil afectat de sistematizare - largire, modernizare străzi. Indici urbanistici conf. HG 525/1996. Spații verzi conform legislației în vigoare. Locurile de parcare se vor asigura pe terenul beneficiarului, conform legislației în vigoare pentru funcțiunile propuse.

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: dezvoltarea unei zone pentru depozitare, logistică, producție nepoluantă și servicii, 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:

- $POT_{max} = 70\%$
- $CUT_{max} = 2$
- Regimul maxim de înălțime: S+P+3E
- H max cornișă = 18,00m
- Hmax=20,00m

Retrageri: Propunerea de amplasare a construcțiilor să fie retrasă față de limitele de proprietate minim 5 m, dar nu mai puțin de H/2 și menționată ca ”zona de implementare a construcțiilor principale, regim de înălțime, H_{cornișă}, H_{coamă} etc” și specificată pe planșa nr. U04 - Reglementări Urbaniastice, 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.

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.

Stabilirea unei zone verzi de protecție între funcțiunea industrială și cea de locuire, astfel că se va prelua zona verde e protecție figurată la partea sudică a parcelei.

Vecinătatea cu calea ferată existentă, propusă pentru a prelua infrastructura unei linii de tren urban, fiind ca o barieră către terenurile din nord, nu va deservi proprietățile acestea, ci doar proprietățile din sud. Așadar, **strada Magnus se va realiza la sudul liniei de cale ferată**, astfel încât, pentru a avea continuitate pe toată lungimea necesară **se va rezerva teren din suprafața parcelei pentru întreg prospectul de 20m de drum al acesteia** și se va reglementa în cadrul PUZ-ului;



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. DE 1549/2/2 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;
- Parcățile 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 funcționii 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 (daca este cazul), aviz Pompieri, Aviz Politia Rutiera (conf. OG 43/1997, rep. si OUG 195/2002), aviz Statul Major (conf. HG 62/1996), aviz Ministerul Lucrarilor Publice, Dezvoltarii și Administratiei, aviz Directia pentru Cultura Timis, aviz Consiliul Judetean Timis, "Aviz de principiu mediu urban si gestiune deseuri" (PMT), aviz Comisia de Circulatie (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), acord/ acorduri notariale (dupa caz) cu referire la inscrieri privitoare la proprietate, respectiv inscrieri la sarcini conform CF-uri (daca este cazul), studiu geotehnic, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de



Cadastru și Publicitate Imobiliară cu evidențierea nr. top. drum/ drumuri de acces la parcela și CF drum/ drumuri. Drumurile de acces la parcela 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 construire - 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. 1465/26.05.2021, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 200 lei, conform chitanței nr. 33619/09.07.2021

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



Consilier,
Monica MITROFAN