



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

Aprobat,
Primar,
Dominic FRITZ

Ca urmare a cererii adresate de **OLIMPIA ONCI prin VITAMIN ARCHITECTS SRL**, cu domiciliul în județul TIMIS, loc. TIMIȘOARA, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2022-0000858/17.02.2022 și completat cu UR2022-001658/25.03.2022;

Ca urmare a proiectului nr. **180/2019** realizat de **S.C. VITAMIN ARCHITECTS S.R.L.**, cu sediul în județul TIMIS, loc. TIMIȘOARA, str. Amforei nr. 4 (punct termic) 300660, CUI **18414633**;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de **14.04.2022** 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. 390/2021 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 27.04.2022

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru PUZ - "ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE DE TIP INDUSTRIAL".

Generat de imobilul situat în județul Timiș extravilan Timișoara, identificat prin: CF nr. 404005, nr. cad. 404005, având suprafață totală de **18.100 m²**.

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: terenul extravilan situat în partea de nord a Municipiului Timișoara, identificat prin: CF nr. 404005, nr. cad. 404005, mărginit la vest de parcela cu nr. cad. 400515, la sud de DC58, la est de DE 266/1 iar la nord de Centura Timișoara și terenuri arabile, conform planșei nr. U04 - „Reglementări urbanistice propuse”, anexă la prezentul aviz.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: teritoriul delimitat la nord de Centura Timișoara, la sud de DC58, la vest de DN69 Timișoara-Arad.

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 – teren cu caracter nedefinit situat în extravilan, afectat de șoseaua de centură a orașului și de canal; folosința actuală a terenului este de teren arabil;

- **Categoria funcțională propusă:** pe terenul beneficiarului: zonă de activități economice de tip industrial;



- **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 = 40%;
- CUT max = 1;
- regim de înălțime maxim S+P+4E+Er;
- Hmax = 25 m;
- Spații verzi minim 20.00% din suprafața totală a terenului;

Se va respecta **limita maximă de implementare a construcțiilor prevăzută în planșa nr. U04 „Reglementări urbanistice propuse”, astfel:**

- retragere față de DC58: 10.00 m;
- retragere minimă față de limitele laterale: H/2 sau minim 6.00 m;
- retragere minimă față de limita posterioară: minim 27.30 m față de drum colector propus (15.00 – drum colector; 16.50 m între drum colector și Centura Timișoara – Nr. cad. 445922);

Se vor aduce modificări asupra planșei U04 – „Reglementări urbanistice propuse”, și anume:

- Se va respecta suprafața de minim 20% spațiu verde din suprafața totală a terenului, conform HG525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa nr.6, subpunctul 6.9. – „Construcții industriale: Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din **suprafața totală a terenului**;
- Se va studia posibilitatea realizării accesului de pe profilul existent a drumului DC 58 (și nu doar prin extinderea profilului la PTT2 propus), întrucât drumul, actualmente, nu prezintă un profil uniform pe toată lungimea iar realizarea profilului propus pe toată lungimea s-ar putea realiza în faze diferite, împiedicând astfel accesul;
- Se vor corela informațiile prezentate în planșa 05-„Obiective de utilitate publică” și planșa U04 - „Reglementări urbanistice propuse”, mai precis informațiile referitoare la porțiunea de teren de-a lungul DC58 care în planșa 05 apare ca fiind „terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice” iar în planșa U04 apare ca fiind „căi de comunicații rutieră propuse ce se vor ceda”;
- Se vor studia rețelele edilitare existente din proximitate (inclusiv din UAT Dumbrăvița, UAT Sânadrei) și se vor studia strategiile de dezvoltare a serviciului de alimentare cu apă și canalizare din aria de studiu.

Având în vedere faptul că parcela propusă spre reglementare face parte dintr-o zonă nedezvoltată iar Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 184/2007, prin care s-a



prevăzut accesul la teren de pe un drum colector paralel cu drumul național, nu a produs efecte, acesta și-a pierdut valabilitatea; astfel, pentru o propunere realistă, se va considera utilizarea exclusiv a drumului DC58 din sudul parcelei din sudul parcelei. Accesul direct din Centura Timișoara se interzice.

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;
- Evacuarea apelor uzate menajere de canalizare se va realiza printr-un sistem individual de stocare, respectiv se va realiza un sistem de alimentare cu apă de adâncime și gospodărire de apă amplasată în zona verde din interiorul parcelei (rezerva de incendiu), **până în momentul în care vor exista utilități publice în zonă.** În conformitate cu OUG 144/2021, „Utilizatorii, persoane fizice sau juridice, inclusiv cei care au sisteme proprii de alimentare cu apă, au obligația de a se racorda la sistemele publice de canalizare existente sau nou înființate.”

- Pentru alimentarea cu energie electrică, se propune amplasarea unui post de transformare, racordat la LES 20kV existentă.

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.: aviz Arhitect-Sef (Aviz C.T.A.T.U.), aviz Unic (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu energie termică, gaze naturale, telefonizare, transport urban), aviz Sanitar, aviz Agenția pentru Protecția Mediului Timiș, aviz Protecția Civilă, aviz Pompieri, aviz Comisia de Circulație (PMT), Aviz Poliția Rutieră Timiș, Aviz de principiu Mediu Urban și Gestione Deseuri (PMT), aviz ANIF, aviz Statul Major, aviz Apele Române, aviz Transgaz, aviz Transelectrica, aviz Consiliul Județean Timiș, aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, aviz DRDP Timișoara, adeverințe cu referire la eventualele litigii sau revendicări eliberate de Direcția Cladiri, Terenuri și Dotări Diverse (PMT), Compartimentul Administrare Fond Funciar (PMT) și Serviciul Juridic (PMT), studio geotehnic, plan topographic/cadastral actualizat furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară cu evidențiere nr. top. drum/drumuri de acces la parcelă și CF drum/drumuri, acorduri/ acorduri notariale (după caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri la sarcini conform CF (dacă este cazul), studio de însorire (dacă este cazul). Drumurile de acces la parcela vor respecta legislația în vigoare. Vor fi asigurate locuri de parcare pe terenul beneficiarului. Se va marca sistematizarea pe verticala a terenului; alte avize și acorduri conform legislației în vigoare, dacă 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. 140/19.04.2011 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. 31 din 27.01.2021, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500 lei, conform chitanței nr. 126903 din 17.02.2022.

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

Arhitect-șef,
Gabriel ALMĂJAN

Consilier,

Bettina-Evelin VARGA