



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA

DIRECTIA URBANSIM  
BIROU AVIZARE PUD/PUZ

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

Aprobat,  
Primar,

**Dominic Fritz**

Ca urmare a cererii adresate de **Adnagi Elena Ermina**, cu domiciliu în Sănnicolau Mare, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2022-001373/15.03.2022;

Ca urmare a proiectului nr. **U376/2017** realizat de **S.C. MELVIN S.R.L.**, cu sediul în TIMISOARA, Calea Aradului nr. 23, ap. 25;

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. 15 din 27.04.2022**

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „**Modificare PUZ – Spații de depozitare, servicii și comerț, obținut cu HCL nr. 322/2007**”.

Generat de imobilele situate în județul **Timiș**, municipiului **Timișoara**, extravilan, în vecinătatea Centurii Timișoara (DNCT), identificate prin CF 409851 (extras CF vechi 137966), nr. cad. A260/1/1/1, CF 409852 (extras CF vechi 137966), nr. cad. A260/1/2/1, CF 409853 (extras CF vechi 137966), nr. cad. A265/1/1/1/1, CF 409854 (extras CF vechi 137966), nr. cad. F261/1/1/1, CF 409748 (extras CF vechi 129224), nr. cad. Cc274/1/1, CF 409824 (extras CF vechi 129225), nr. cad. Cc274/1/2, CF 409740 (extras CF vechi 143889), nr. cad. A274/1/3, CF 409779 (extras CF vechi 129537), nr. cad. A274/1/4, CF 409774 (extras CF vechi 141776), nr. cad. A274/1/5, CF 409850 (extras CF vechi 131399), nr. cad. A274/1/6, CF 409746 (extras CF vechi 130706), nr. cad. A274/1/7, CF 409783 (extras CF vechi 130705), nr. cad. A282/1/a, CF 409848 (extras CF vechi 131406), nr. cad. A282/1/b, CF 409743 (extras CF vechi 131407), nr. cad. A282/1/c, CF 409739 (extras CF vechi 131408), nr. cad. A282/1/d în suprafață totală de **395.500 mp**, proprietar SC BRAURON CONSTRUCT SRL.

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

**1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:** Parcelele care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt amplasate în extravilan, în vecinătatea Centurii Timișoara (DNCT) și DN 69 (Calea Aradului), identificate prin CF 409851 (extras CF vechi 137966), nr. cad. A260/1/1/1, CF 409852 (extras CF vechi 137966), nr.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA

DIRECTIA URBANSIM  
BIROU AVIZARE PUD/PUZ

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

cad. A260/1/2/1, CF 409853 (extras CF vechi 137966), nr. cad. A265/1/1/1/1, CF 409854 (extras CF vechi 137966), nr. cad. F261/1/1/1, CF 409748 (extras CF vechi 129224), nr. cad. Cc274/1/1, CF 409824 (extras CF vechi 129225), nr. cad. Cc274/1/2, CF 409740 (extras CF vechi 143889), nr. cad. A274/1/3, CF 409779 (extras CF vechi 129537), nr. cad. A274/1/4, CF 409774 (extras CF vechi 141776), nr. cad. A274/1/5, CF 409850 (extras CF vechi 131399), nr. cad. A274/1/6, CF 409746 (extras CF vechi 130706), nr. cad. A274/1/7, CF 409783 (extras CF vechi 130705), nr. cad. A282/1/a, CF 409848 (extras CF vechi 131406), nr. cad. A282/1/b, CF 409743 (extras CF vechi 131407), nr. cad. A282/1/c, CF 409739 (extras CF vechi 131408), nr. cad. A282/1/d, suprafața acestor imobile fiind delimitată **la nord** de parcela aflată în proprietate privată identificată cu nr. cad. A285/2, **la est** de canalul HCN271 și de sit Grupului Natura 2000 RO SCI 0277 Becicherecu Mic, **la sud** de drum Centura Timișoara iar **la vest** de DN69 (Calea Aradului).

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul delimitat **la vest** de DN69 (Calea Aradului), **la sud** de limita UAT Dumbrăvița, **la est** de limita UAT Sânandrei și **la nord** de drum de legătură expres din DN69 – Autostrada A1 propus;

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

- Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului: Destinație conform PUZ: zonă de depozitare, servicii și comerț; terenuri afectate de sistematizarea zonei (drumuri) și de canal. Conform HCL nr. 322/03.08.2007, art. 2: „Se stabilesc condițiile de construire: regimul de înălțime de P+3E pentru spații comerciale și P+7E pentru 3 corpuri destinate spațiilor pentru birouri (corp 7, 8 și 9), sub rezerva dotării în mod obligatoriu a clădirii cu lift, acces auto se va realiza de pe o bretea colectoare, care se va descărca în girația propusă din DN69 și șoseaua de centură, realizarea locurilor de parcare exclusiv pe parcela deținută de beneficiari, procentul de ocupare al terenului POT max de 55%, coeficientul de utilizare al terenului CUT de 2, spații verzi de minim 20% din suprafața totală a parcelei”.

- Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: dezvoltarea unei zone de parc logistic și spații de depozitare, cu activități productive de mică amploare și nepoluante, fără riscuri tehnologice, parcuri de activități legate de tehnologii avansate, servicii de tip industrial și cvasiindustrial, comerț en-gros,, sedii de companii, organizații, instituții, birouri și funcțiuni administrative, cu parcaje amenajate.

- 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, inclusiv prospectele stradale propuse pentru drumurile adiacente.

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

**Funcțiuni dominante: Spații de depozitare, servicii și comerț;**

- Regimul maxim de înălțime propus: **S+P+2E;**

- POT<sub>max</sub> = **55%** (suprafața maximă construibilă: 217525 m<sup>2</sup>);

- CUT<sub>max</sub> = **2.0;**

- H<sub>max</sub> cornișă = **21.00 m;**

- H<sub>max</sub> = **25.00 m;**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA

DIRECTIA URBANSIM  
BIROU AVIZARE PUD/PUZ

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

**- Retrageri – conform planșei nr. U04 “Reglementări urbanistice propuse”, astfel:**

- retrageri față de limita vest - Canal HCN 269 / DN 69 (Calea Aradului): 33.50 - 39.00 m;
- retrageri față de limita nord: 30.95 m;
- retrageri față de limita est: conform planșei nr. U04 “Reglementări urbanistice propuse”;
- retrageri față de limita sud: 88.00 m – 97.00 m și conform planșei nr. U04 “Reglementări urbanistice propuse”;
- Spații verzi min **20%**.

- Spații verzi și plantații - Se vor respecta prevederile HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea „Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010 – 2020 și Anexa 1 – Cadastrul Verde”;

- Se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;

- Se va asigura continuitatea canalului HCN 271 deviat, prin reprezentarea în planșa de Reglementări urbanistice; de asemenea, se propune introducerea unei soluții prin care se păstrează un traseu la suprafață care nu va deranja implanturile de hale/căile rutiere propuse și se va evita întubarea canalului;
- Se vor studia posibilitățile de a realiza fâșii plantate suplimentare, aferente căilor de comunicație din incintă, pentru a reduce insula de căldură urbană și a completa coridorul verde-albastru din zona de nord;
- Se va figura concret modul și locul de relocare a traseelor canalelor ANIF;
- La planșa de „studiu de cvartal”, zona de protecție a traseului LEA 400KV se va marca pe toată zona studiată;
- Se vor studia rețelele edilitare existente din proximitate (inclusiv din UAT Dumbrăvița, UAT Sânadrei, nu doar UAT Timișoara) și se vor studia strategiile de dezvoltare a serviciului de alimentare cu apă și canalizare din aria de studiu.

**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 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;



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA

DIRECTIA URBANSIM  
BIROU AVIZARE PUD/PUZ

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

- Circulația rutieră în cadrul obiectivului va fi posibilă prin reamenajarea intersecției giratorii existente a drumului național DN69 la km 6+400 cu varianta de ocolire a Municipiului Timișoara (CT), asigurând legătura cu drumul colector proiectat, pe partea dreaptă a DN 69. Drumurile din incinta obiectivului propus se vor descărca în drumul colector prin amenajarea a 5 intersecții, conform Planșei U04 – „Reglementări urbanistice propuse”;

- **Pentru realizarea a cel mult două construcții**, 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 interiorul parcelei (rezerva de incendiu), **până în momentul în care vor exista utilități publice în zonă (se vor realiza lucrările de extindere)**. 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.”

#### **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: avizul Arhitectului-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 Pompieri, aviz de Principiu Mediu Urban si Gestiune Deseuri (PMT), aviz Comisia de Circulatie (PMT), aviz ANIF, aviz Apele Române, aviz Transgaz, aviz Transelectrica, aviz Consiliul Județean Timiș, aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, aviz Politia Rutieră (conf. OG 43/1997, rep. si OUG 195/2002), avizul Statul Major (conf. Ordin nr. 34/N din 7 noiembrie 1995), aviz AACR, aviz DRDP, adeverinte cu referire la eventualele litigii sau revendicari eliberate de Direcția Cladiri, 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 si Publicitate Imobiliara, acorduri/acorduri notariale (dupa caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF, alte avize si acorduri conform legislatiei în vigoare, daca este cazul. Drumurile de acces la parcela vor respecta legislatia în vigoare. Vor fi asigurate locuri de parcare în incintă. Se va marca sistematizarea pe verticala 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. 183/08.05.2017 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”.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA

DIRECTIA URBANISM  
BIROU AVIZARE PUD/PUZ

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

**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. **648** din 22.03.2021 emis de **Primăria Municipiului Timișoara**.

Achitat taxa de **500** lei, conform Chitanței nr. **128829/15.03.2022**.

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

.....



Arhitect-șef,  
**Gabriel ALMAJAN**

Consilier,  
**Bettina-Evelin VARGA**

