



Aprobat,
Primar,
Dominic FRITZ

Ca urmare a cererii adresate Ilinca Marian Madalin pentru SC DEDEMAN SRL, cu domiciliul în județul Timiș, Timișoara, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. CUG2022-000125/21.03.2022;

Ca urmare a proiectului nr. 252/DDM/19 realizat de SC RDSIGN SRL, cu sediul în județul TIMIS, Timișoara;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de 28.06.2022 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. 26 din 20.07.2022

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal "FUNCTIUNI MIXTE: COMERT, SERVICII, DEPOZITARE ȘI PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ";

Generat de imobilul situat în județul Timiș, extravilan Timișoara, zona Calea Aradului-Centura Ocolitoare, identificat prin CF nr. 419151, CF nr. 419152, CF nr. 419153, CF nr. 419154 având suprafață totală de 361.700 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, CF nr. 419151, CF nr. 419152, CF nr. 419153, CF nr. 419154, cu acces posibil datorită existenței arterelor majore (Calea Aradului, Centură); mărginit **la nord** de parcela cu CF nr. 442587 pe care este construită hala de producție și birouri Mahle, de HCn 329 și alte terenuri agricole, **la sud** de drumul de exploatare DE335 și terenuri agricole și terenuri reglementate prin PUZ aprobat prin HCL nr. 170/2004, **la est** DN69 – Calea Aradului, sensul giratoriu Calea Aradului-Centură și zonă de locuințe cu dotări de interes local, **la vest** de parcele agricole, conform planșei nr. U04 - „Reglementări urbanistice propuse”, anexă la prezentul aviz.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: teritoriul delimitat la sud de canalul Beregsău, la est de DE303/DE320, la nord de HCN285/DE291/2/DE287/2, iar la vest de Calea Aradului.



2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- **Categoria funcțională existentă** pe terenul beneficiarului: Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 – Zonă cu caracter nedefinit, situat în extravilan;
- **Categoria funcțională propusă** pe terenul beneficiarului: funcțiune mixtă: comerț, servicii, depozitar și producție nepoluantă;
- **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): – imobile funcțiuni mixte: comerț, servicii, depozitar și producție nepoluantă;

- POT max =60%;
- CUT max = 1.20;
- regim de înaltime maxim (S)+P+2E;
- Hmax. 18.00;
- Spații verzi minim 20.00%;

Limita maximă de implantare a construcțiilor și retragerile zonei de implantare față de limitele de proprietate (și de alte obiective relevante propuse – centura, bretele colectoare, canale) se va definitiva în urma introducerii condițiilor și recomandărilor menționate.

Se vor respecta următoarele recomandări și condiții în elaborarea documentației de urbanism, aceste condiții se vor regăsi atât în planșele desenate cât și în partea scrisă (memoriu, RLU propus):

- Se va detalia înălțimea maximă propusă și se va ilustra defalcat $H_{max\text{coamă}}$ și $H_{max\text{atic/cornișă}}$;
- Se va prezenta și ilustra soluția actualizată (de la CNAIR) pentru intersecția dintre Calea Aradului și Centură;
- Se va prezenta și ilustra soluția actualizată pentru profilul Centurii și a drumurilor colectoare;
- Se vor figura porțiunile de teren care sunt propuse pentru a fi trecute în domeniul public (centura, drumurile colectoare, drumul amplasat în sudul arealului reglementat, etc.);
- Se va reconfigura traseul drumului de pe latura sudică a terenului (drumul care conectează girația de la intersecția DN69 cu centura orașului cu DN6 (Calea Torontalului), în prezent drum agricol), astfel încât inflexiunea să permită fluidizarea traficului, conform traseului propus prin PUG în curs de elaborare; de asemenea, amplasarea drumului și prospectul propus trebuie să asigure 2 fluxuri de circulație în mod constant (se va considera opțiunea de realizare a drumului în întregime pe imobilul reglementat);



- Se vor cota și menționa clar limitele și retragerile zonei de implantare față de limitele de proprietate (și de alte obiective relevante propuse – centura, bretele colectoare, canale);
- Întrucât se propune un acces pe limita vestică a zonei reglementate, se vor reconfigura porțiunile de teren ocupate de zona de implantare a construcțiilor și porțiunile ocupate de zona spații verzi/platforme/circulații;
- Referitor la centura aglomerării urbane Timișoara: Studiul privind dezvoltarea spațială în Aglomerarea Urbană Timișoara (aprobat prin HCL 325 din 26.07.2005), strategie care face parte din scenariul de dezvoltare pe următorii 25 de ani și este în concordanță cu Charta Orașului European, prevede măsuri de protecția mediului înconjurător împotriva efectelor negative produse de centrura ocolitoare a Municipiului (noxele emantate de trafic, zgomotul produs de trafic pe centură care este perceput până la o distanță de 2-3 km, praful din pusta bănățeană, vânturi puternice), astfel este nevoie ca centura să fie protejată de o perdea forestieră (prin acest studiu se menționează de o zonă de protecție din axului drumului de minim 120m, din care 70m de perdea de arbori în exteriorul zonei de protecție care împiedică astfel efectele negative mai sus menționate);
- **Privind canalele:** Polul de creștere Timișoara (PCT) prezintă oportunitatea majoră de a defini scheletul unei rețele verzi-albastre care poate funcționa ca un sistem de coridoare ecologice interconectate, ce asigură pătrunderea naturii în zonele construite sau în curs de dezvoltare. Conform „Ghid de bune practici pentru amenajarea coridoarelor ecologice în Polul de creștere Timișoara” (accesibil și online pe platforma ISSUU), beneficiile aduse de rețeaua de coridoare ecologice (verzi-albastre) sunt: asigurarea unor zone de protecție largi pentru absorbirea apei în exces, creșterea calității aerului, pătrunderea naturii în zonele construite, sprijinirea biodiversității, stimularea mobilității verzi, reglarea temperaturii, crearea de spații de recreere și interacțiune socială (**spațiu verde neîngrădit, cu acces public**), sporirea confortului urban și a calității vieții. Deși, conform Ordinului nr. 227/2006, zona de protecție a acestora este limitată la 2-2,5 metri, prezența pe o scară largă în teritoriu creează premisele unei rețele de coridoare ecologice de consistență semnificativă, cu condiția instruirii unei lățimi reglementate de cel puțin 7-15 metri pe ambele părți; aceste porțiuni vor fi zone verzi amenajate/neamenajate, fără platforme, circulații impermeabile, etc. (mai puțin în zona de traversare a Centurii);
- Se vor detalia aspectele și capitolele care tratează cadrul natural și se vor analiza proiecte de investiții ce intervin hotărâtor în dezvoltarea zonei, anchete și observații locale referitoare la cadrul natural existent – canalele de desecare - și se vor propune posibilități de asigurarea unor zone de protecție pentru sprijinirea biodiversității și stimularea mobilității verzi de-a lungul canalelor și centrurii ocolitoare;
- Se va corela bilanțul teritorial propus cu indicii urbanistici propuși, atât în partea scrisă cât și în partea desenată;
- Legenda aferentă planșelor va conține toate hașurile și culorile utilizate în ilustrarea propunerilor;



- Se va prezenta modalitatea de asigurare a numărului de parcaje în afara domeniului public, raportat la funcțiunile propuse, conform HG 525/1996, Art. 33;

Se va obține un punct de vedere din partea C.T.A.T.U. după introducerea observațiilor, înainte de demararea Etapei 2 de informare și consultare a publicului conform HCL 218/2020 pentru proiectul în cauză.

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;
- Construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețeaua de energie electrică, telecomunicații, televiziune prin cablu, gaze naturale, pentru asigurarea apei pentru uz menajer și pentru refacerea rezervei de incendiu la construcțiile propuse vor fi 2 foraje de mică adâncime iar pentru canalizarea menajeră se vor realiza 4 bazine etanșe vidanjabile, fiecare deserving câte o clădire C1-C4. Apele de ploaie de pe platformele betonate, parcări și de pe acoperișuri vor fi colectate într-o rețea de canalizare pluvială îngropată. Această soluție este temporară, **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 funcțiunile propuse;

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.: aviz Arhitectul-șef (aviz CTATU), 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 de Principiu Mediu Urban și Gestiune Deșeuri (PMT), aviz Comisia de Circulație (PMT), aviz ANIF, Apele Române, aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, aviz Transgaz, aviz Transelectrica, aviz Consiliul Județean Timiș, aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, aviz Poliția Rutieră Timiș, aviz Statul Major conf. Ordin nr.34 din 7 noiembrie 1995, aviz AACR, aviz STS, adeverințe cu referire la eventualele litigii sau revendicări eliberate de Direcția Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse (PMT), Compartimentul Administrare Fond Funciar (PMT) și Serviciul Juridic (PMT), studiu geotehnic, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară cu evidențierea nr. top. drum/drumuri de acces la parcelă și CF drum/drumuri, acorduri/acorduri notariale (dupa caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF (după caz), alte



avize și acorduri conform legislației în vigoare, dacă este cazul. 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.

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. 930/05.04.2022, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 200 lei, conform chitanței nr. 115446 din 18.05.2021.

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

Arhitect-șef,
Gabriel ALMĂJAN

Consilier,
Bettina-Evelin VARGA

Red. - B.E.V. -2 ex

