



Ca urmare a cererii adresate de SC GELSEN-GSN CONSTRUCT SRL prin SC LEVANT PROJECT SRL, cu domiciliul în județul BRASOV, municipiul BRASOV, strada Zaharia Stancu nr. 23C, Anexa T33 Sud, Birou 3, cod postal 500167, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2022-003091/06.06.2022 completată cu nr. UR2022-003728/08.07.2022, respectiv cu nr. UR2022-004201/01.08.2022;

Ca urmare a proiectului nr. 96/2020 realizat de SC LEVANT PROJECT SRL sediul în județul TIMIS, municipiul TIMISOARA, str. Alexandru Macedonski nr. 1, cod poștal 300215, CUI 33313985 J35/1551/2014;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma **ședinței din data de 16.08.2022 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

Nr. 35 din 12.09.2022

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru „Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și în incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă”.

Generat de imobilul situat în județul Timiș, municipiului Timișoara, str. Calea Sagului, identificat prin: CF 407511 nr. cad. 407511, CF 407777 nr. cad. 407777, CF 407920 nr. cad. 407920, CF 408436 nr. cad. 408436, CF 409590 nr. cad. 409590, CF 422819 nr. cad. 422819, CF 422820 nr. cad. 422820, CF 422821 nr. cad. 422821, CF 422822 nr. cad. 422822, CF 422823 nr. cad. 422823, **în suprafață totală de 234.043m².**

Beneficiar: SC GELSEN-GSN CONSTRUCT SRL

Proiectant: SC LEVANT PROJECT SRL;

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. urbanist Carmen Iuliana R. Falniță – pentru categoria B, C,C1, D, D3, DZ0, E..

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.:

Se reglementează terenul situat în intravilanul Municipiului Timișoara, str. Calea Sagului, identificat prin: CF 407511 nr. cad. 407511, CF 407777 nr. cad. 407777, CF 407920 nr. cad. 407920, CF 408436 nr. cad. 408436, CF 409590 nr. cad. 409590, CF 422819 nr. cad. 422819, CF 422820 nr. cad. 422820, CF 422821 nr. cad. 422821, CF 422822 nr. cad. 422822, CF 422823 nr. cad. 422823, conform planșei nr. U.03 - „Reglementări urbanistice”, anexă la prezentul aviz.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul delimitat la sud – vest de drumul de exploatare DE și terenurile deținute de SC GELSEN-GSN CONSTRUCT SRL (cele zece loturi delimitate astfel: la Nord – teren arabil - proprietate privata, la Est – strada



asfaltata Calea Sagului (DN 59), la Sud – strada asfaltata si la Vest – teren arabil - proprietate privata), la sud-est Calea Sagului si la nord-est – strada Ovidiu Cotrus.

Prevederile documentațiilor de urbanism și a Regulamentului local de urbanism (R.L.U.) aprobate anterior:

- Conform PUZ aprobat prin HCL 37/2008 si PUD aprobat prin HCL 482/2009 – Zona pentru spatii comerciale, servicii si show room, depozite. Regim de inaltime P+1E. POT max = 45%, CUT 0,9. Spatii verzi min.10%. Teren afectat de sistematizarea zonei (drumuri propuse prin PUZ/PUD). Teren afectat de zona de siguranta magistrala gaz + zona de protectie canal. Se impune respectarea legislatiei romanesti de urbanism si amenajarea teritoriului.

Prevederile Planului urbanistic zonal (P.U.Z.) și a Regulamentului local de urbanism (R.L.U.) propuse:

- Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: „Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și în incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă”, conform conform planșei nr. U.03 - „Reglementări urbanistice”;

Funcțiuni dominante: spatii comerciale, servicii si show room, depozite;

Indicatori urbanistici propuși pe terenul beneficiarului:

Pentru LOT 1: Zona pentru logistica/Zona industrială

- POT_{max} = 60.00%, CUT_{max} = 1.5;

- regim de inaltime maxim P+2E;

- Hmax cornisa=15.00m,

- Hmax coama=15.00m;

Spații verzi minim 20.00% din suprafața totală a terenului;

Pentru LOT 2: Zona pentru servicii si comert

- POT_{max} = 50.00%, CUT_{max} = 1.5;

- regim de inaltime maxim P+2E;

- Hmax cornisa=15.00m,

- Hmax coama=15.00m;

- Spații verzi minim 20.00% din suprafața totală a terenului;

Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor conform planșei nr. U.03 - „Reglementări urbanistice”, respectând retragerile impuse:

Pentru LOT 1:

- Nord-Vest: retragere de min 6.00m față de limita de proprietate/drumul perimetral de acces propus;

- Sud-Vest: Partea Sudică a terenului Lot 1 este traversat de o rețea subterană de gaz – Transgaz. Se impune respectarea unei zone de protecții de min 20.00m stanga-dreapta față de aceasta, conform aviz Transgaz nr. 46275/18.08.2020.

In cazul relocarii rețelei subterane de gaz – Transgaz, zona de implantare va respecta zona de protecție minimă propusă de SC TRANSGAZ SA.

- Sud-Est: retragere de min 6.00 m față de drumul nou propus, drum de acces din



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ
Biroul Avizare PUD/PUZ

artera principală de circulație;

- Nord-Est: retragere de min 6.00 m față de drumul perimetral nou propus, drum de acces din artera principală de circulație.

Pentru LOT 2:

- Nord-Vest: retragere de min 6.00 m față de drumul nou propus, drum de acces din artera principală de circulație;

- Sud-Vest: retragere de min 6.00 m față de drumul nou propus, drum de acces din artera principală de circulație;

- Sud-Est: retragerea este rezultată prin respectarea limitei de protecție de min 18.50m stânga-dreapta față de liniile LES 110 kv (Soluția propusă și aprobată de către E-Distributie Banat pentru devierea celor două linii LEA 110 kv ce traversează terenul)

Se vor respecta prevederile HCL nr. 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020".

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;

În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula la suprafața efectivă rămasă în proprietate privată, iar autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public.

- **Circulații și accese:** accesesele auto și pietonale se vor autoriza înainte de obținerea Autorizațiilor de Construire pentru construcțiile propuse prin PUZ, recepția de către PMT/ predarea lucrărilor aferente obiectivelor de utilitate publică, va constitui condiție pentru recepția clădirilor care fac obiectul prezentului PUZ); accesesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-001494/07.07.2022; se vor asigura 1.339 locuri de parcare, în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U., respectiv în conformitate cu avizului Comisiei de Circulație nr. DT2022-001494/07.07.2022;

- **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, și anume drumul propus cu profil stradal PTT 70 = 24 m, va fi public cu 4 benzi de circulație, în relaționare cu Calea Șagului și se va adapta în vederea accesibilizării terenurilor de la vest (prin prezenta documentație PUZ se propune realizarea unei strazi, dublu sens, cu profil de 14.5 metri - PTT3, existând posibilitatea ulterioară de largire conform PTT70, pe terenurile vecine);

- **Echipare tehnico-edilitară:** pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 444/06.07.2020.

La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

În urma ședinței **Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanismul din data de 16.08.2022**, 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., se avizează ~~favorabil~~/cu condiții/~~nefavorabil~~ Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia:

- Se vor respecta condițiile de amplasare, precum și toate condițiile impuse prin avizele care fac parte integrantă din documentația P.U.Z;



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ
Biroul Avizare PUD/PUZ

- investitiile propuse prin P.U.Z. se vor realiza concomitent cu relocarea drumurilor de exploatare DE 1318/4 si DE 1317/1, asa cum s-a propus prin documentatia PUZ;
- se va reface Planul de actiune pentru investitia propusa prin PUZ; acesta va cuprinde si responsabilul finantării, costurile suportate de responsabilul finantării pentru relocarea drumurilor de exploatare: DE 1318/4 si DE 1317/1, proprietate Municipiul Timisoara – domeniu public (operatiuni cadastrale, executie, etc);
- Autorizatiile de construire se vor emite doar dupa realizarea in prealabil a operatiunilor reglementate prin documentatia de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției (accesele auto și pietonale se vor autoriza înainte de obținerea Autorizațiilor de Construire pentru construcțiile propuse prin PUZ, recepția de către PMT/ predarea lucrărilor aferente obiectivelor de utilitate publică, va constitui condiție pentru recepția clădirilor care fac obiectul prezentului PUZ) și doar dupa obținerea acordului tehnic ANIF privind devierea tronsonului din canalul de desecare HCN 1300 (CCS 42), în conformitate cu Planul de acțiune asumat, cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-001494/07.07.2022, respectiv cu Avizul ANIF pentru PUZ nr. 562/20.10.2020.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa nr. U.03 - „Reglementări urbanistice”, anexată și vizată spre neschimbare.

Semnarea documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația, pentru veridicitatea și corectitudinea din punct de vedere tehnic a acesteia.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/ consiliului local/ Consiliului General al Municipiului București, după caz. (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1[^]3), actualizată) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Avizul arhitectului-șef nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1736/06.05.2020 prelungit pana la 06.05.2022, respectiv pana la 07.06.2022 (conf art. 4 din Legea 55/2020) si a Certificatului de Urbanism nr. 1771/10.06.2022 (emis in baza solicitarii cu nr. CUO2022-001917/23.05.2022), emise de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500 lei, conform O.P. referință nr. 008ETRZ221530375/02.06.2022.
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

MUNICIPIUL
DIRECȚIA GENERALĂ
URBANISM
ȘI PLANIFICARE
TERITORIALĂ
TIMIȘOARA

Arhitect-Șef,
Gabriel Almăjan

Consilier,
Liliana Iovan