



Aprobat,
Primar,
Dominic FRITZ

Ca urmare a cererii adresate de **Ruxandra Bădescu pentru SUBCONTROL SRL**, cu sediul în Timișoara, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2022-004737/01.09.2022;

Ca urmare a proiectului nr. **2619.10.7** realizat de **SC SUBCONTROL SRL**, cu sediul în Timișoara, Aleea F.C. Ripensia nr. 7A;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de **20.09.2022** 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. 34 din 18.10.2022

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal "**Corelare și reglementare platformă industrială existentă - cu funcțiuni de producție, depozitare, birouri și servicii conexe**";

Generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, str. Avram Imbroane nr. 9, identificat prin CF nr. 446107, CF nr. 445678, CF nr. 431935, CF nr. 447437, CF nr. 405040, CF nr. 411294, CF nr. 435041, CF nr. 405430, CF nr. 432123, CF nr. 451355, CF nr. 419139, CF nr. 419140, CF nr. 419141, **având suprafață totală de 489.468 m²**, în proprietatea investitorului Continental Automotive Products SRL.

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: terenul intravilan situat în zona de nord-est a Municipiului Timișoara, fiind delimitat **la nord** de Inelul IV de circulație, aflat în curs de execuție/proprietate Linde Gaz Romania SRL/pădure (Pădurea Verde), **la sud** str. Avram Imbroane/Linde Gaz România SRL, **la est** de str. Macin/TRW Automotive SRL / cartier de blocuri P+4E/magazin comercial iar **la vest** de zonă de locuințe cu regim redus de înălțime și parțial locuire coelctivă (P+12E - în curs de construire), industrie și servicii, căi ferate dezafectate, și conform planșei nr. U-03 - „Situație existentă”, anexă la documentație.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de beneficiar și terenul delimitat astfel: **la nord-est și nord-vest** - str. Măcin și Pădurea Verde/Muzeul Satului, **la sud** -



calea ferată/str. Aristide Demetriade, **la sud-vest** - str. Sfinții Apostoli Petru și Pavel/str. Oravița, **la est** - str. Holdelor.

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 – UTR 30 – zonă pentru unități industriale, parțial zonă instituții și servicii publice. Teren afectat de sistematizarea zonei (Inel IV de circulație – drum propus). Teren afectat de zona de protecție a monumentelor istorice.;

- **Categoria funcțională propusă** pe terenul beneficiarului: producție, depozitare, birouri și servicii conexe: păstrarea funcțiunii predominante de industrie, cu corelarea și adaptarea ei la nevoile cvartalului și departajarea clară între funcțiunea de producție, cea de depozitare și servicii; generarea unei zone cu funcțiuni mixte în interiorul platformei industriale (birouri, remiza PSI, centru de training, grădiniță, spațiu verde public) și asigurarea acceselor auto mai multe și diferențiate pe platforma studiată;

- **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) – conform Planșei „U-04 – Reglementări urbanistice”, astfel:

SUBZONA PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE

- POT max = 60%;
- CUT max = 1.2;
- regim de înălțime maxim S+P+3E;
- H_{max cornișă} = 30.00 m;
- Zonă verde: min 20%

SUBZONA DEPOZITARE

- POT max = 60%;
- CUT max = 1.2;
- regim de înălțime maxim S+P+3E;
- H_{max cornișă} = 40.00 m;
- Zonă verde: min 20%

SUBZONA SERVICII

- POT max = 25%;
- CUT max = 1.2;
- regim de înălțime maxim S+P+9E+E_{th} / S+P+4E+E_{th};
- H_{max cornișă} = 36.00 / 19.00 m;
- Zonă verde: min 25%



Se vor respecta următoarele recomandări și condiții în elaborarea documentației de urbanism):

- se vor explica și detalia imobilele istorice ce vor fi păstrate și (re)funcționalizate;
- se va considera posibilitatea amenajării unor locuri de parcare cu accesibilitate publică de-a lungul Aleii Sofia Imbroane (aleea nou amenajată pe latura vestică);
- se vor menționa și ilustra zonele/drumurile care vor deveni domeniu public pe planșa „U-07 – Obiective utilitate publică”;

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 rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare funcționării.

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.:

Avize necesare pentru PUZ: avizul Arhitectului-șef (aviz CTATU), aviz Unic(alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu energie termica, gaze naturale, telefonizare, transport urban), aviz Sanitar, aviz Agenția pentru Protecția Mediului Timiș, aviz Protecția Civilă, aviz Pompieri, aviz de Principiu Mediu Urban si Gestiune Deseuri (PMT), aviz Comisia de Circulație (PMT), aviz Poliția Rutieră Timiș, aviz CFR, aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, aviz Statul Major, aviz ABAB, aviz ANIF, aviz CJT, aviz Romsilva, aviz STS, aviz AACR (dacă este cazul, conf. AACR RACR-ZSAC/2015, consolidat în 2018), 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 si CF drum/drumuri, 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 parcelă vor respecta legislația în vigoare. 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. 3302/15.11.2021, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500 lei, conform chitanței nr. 139204/09.09.2022.

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

Arhitect-șef,
Gabriel ALMĂJAN

Consilier,
Bettina Basarabă-Varga