



Ca urmare a cererii adresate de **MORAR DIANA pentru S.C. NAROU REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L., conform Contract de vanzare nr. 297/25.03.2021, beneficiar S.C. TAMO-KO DEVELOPMENT S.R.L.,** cu domiciliul în județul TIMIȘ, loc. TIMIȘOARA, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2022-004081/25.07.2022 completată cu nr. UR2022-005189221/17.11.2022;

Ca urmare a proiectului nr. **30/2020** realizat de **S.C. ATRIUM BUILDING S.R.L.,** cu sediul în județul TIMIȘ, municipiul TIMIȘOARA, cod poștal 300081, str. Gheorghe Lazar nr. 9, et. II, cam. 204-205, CUI RO31209652;

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

Nr. 38 din 03.10.2022

Pentru elaborare Plan urbanistic zonal (PUZ) – ”Construire complex logistic, sistematizare pe verticala, acces auto pe proprietate, imprejmuire si racorduri la utilitati”;

Generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, zona Calea Sagului, CF 400753, CF 400756, CF 400764, CF 400881, CF 401119, CF 421201, CF 421307, Timișoara, **în suprafață totală de 87.174 m².**

Beneficiar: S.C. TAMO-KO DEVELOPMENT S.R.L.

Proiectant: S.C. ATRIUM BUILDING S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **arh. Doru C. Covrig** – pentru categoria **D, E.**

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.: se reglementează terenul situat în partea de sud - vest a Municipiului Timișoara, zona Calea Sagului, identificat prin CF nr. 400753, CF nr. 400756, CF nr. 400764, CF nr. 400881, CF nr. 401119, CF nr. 421201, CF nr. 421307, conform planșei „U.03 - Reglementări urbanistice”, anexă la prezentul aviz.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de proprietar si terenul delimitat astfel: la nord-est CF nr. 449776, str. Milano, CF nr. 430105, la sud - est DN 59 Calea Sagului, la sud DE 1209, la vest DE 1208/4, la nord – vest HCN 1207/3.

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

- Conform PUZ "INTERPORTO TERMINAL INTERMODAL Timișoara" aprobat prin HCL 31/2003 - " INTERPORTO TERMINAL INTERMODAL Timișoara", POT = 11,17 %, CUT=0,12 si PUZ "Platforma industrială Monlandy's DN 59 Calea Sagului" aprobat prin HCL 111/2003 - "Platforma industrială Monlandy's DN59 Calea Sagului", POT max = 55%, CUT max = 1,5, spații verzi: 20%.



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

- Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: zona de logistica, depozitare, unitati industriale nepoluante si servicii conexe, conform plansa „U.03 - Reglementări urbanistice”;
Funcțiuni dominante: logistica, depozitare, unitati industriale nepoluante si servicii conexe;

Indicatori urbanistici propuși pe terenul beneficiarului:

LOT 2: Zona pentru depozitare, industrie nepoluanta și servicii conexe

- **POT max = 55%;**

- **CUT max = 1.5;**

- **regim de înaltime maxim S+P+3E;**

- **Hmax = 20 m;**

- Spații verzi amenajate minim 20.00% din suprafata totala a terenului (Lot 5 - zonă verde compactă) - conform Deciziei de încadrare nr. 136/19.10.2021 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, respectiv spații verzi și plantate de minim 25% - conform HCL nr. 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020";

LOT 1, 3, 4 – Circulații propuse

LOT 5 – Zonă verde compactă propusă

Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor (Lot 2) prevăzută în plansa „U03 - Reglementări urbanistice”, astfel:

- retragere față de aliniament – 10 m;
- retragere față de limitele laterale – 10 m;
- retragere fata de limita posterioara -40,6 m;

- 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:** accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2021-000536/25.03.2021; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U;

- **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;

- **Echipe tehnico-edilitară:** pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 257/29.03.2021.

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 20.09.2022**, 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:



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

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

- se va obține un nou aviz/ se va actualiza avizul Agenției pentru Protecția Mediului Timiș în baza Certificatului de Urbanism nr. 1819/21.06.2022, valabil, având în vedere că Decizia de încadrare nr. 136/19.10.2021 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș a fost eliberată în baza Certificatului de Urbanism nr. 1762/08.05.2020;

- Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public pe prospecte stradale conforme cu funcțiunea propusa, asigurata prin drumurile noi și/sau dezvoltarea celor existente, pe tot traseul de acces de la Calea Șagului până la investiția propusă prin PUZ, așa cum a fost propus prin planșa nr. U.10. - „Accesibilitate” (pentru a se putea asigura accesibilitatea la investiția propusă prin PUZ în conformitate cu H.G. nr. 525/1996 art. 25 Accese carosabile) și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat. Autorizațiile de construire se vor emite doar după reglementarea situației juridice a drumurilor de acces la parcela beneficiarilor, accesul pe parcela se va realiza din domeniul public.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa nr. U03 - „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 (1³), 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 Certificatului de urbanism nr. 1762/08.05.2020 prelungit până la 07.06.2022 (conf art. 4 din Legea 55/2020) și a Certificatului de Urbanism nr. 1819/21.06.2022 (emis în baza solicitării cu nr. CUO2022-002008/27.05.2022), emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500 lei, conform OP nr. 1 /25.07.2022.

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

Arhitect-Șef,
Gabriel Almăjan

Consilier,
Liliana Iovan