



Ca urmare a cererii adresate de ADNAGI ELENA-ERMINA, în calitate de reprezentant al BRAURON CONSTRUCT SRL, cu sediul/domiciliul în SÂNNICOLAU MARE, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. **UR2022-005553/18.10.2022**;

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

Având în vedere observațiile și recomandările în urma **ședinței din data de 08.11.2022 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. 46 din 16.11.2022

Pentru elaborare Plan urbanistic zonal (PUZ) – „Modificare PUZ „Spații de depozitare, servicii și comerț” obținut cu HCL nr. 322/03.08.2007”;

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.

Inițiator: SC BRAURON CONSTRUCT SRL;

Proiectant: SC MELVIN SRL;

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Loredana Marilena L. Pescaru – pentru categoria DE.

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

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

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

- 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”.



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

- 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;

Indicatori urbanistici propuși pe terenul beneficiarului:

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

- **POTmax = 55% (suprafața maximă construibilă: 217.525 m²);**

- **CUTmax = 2.0;**

- **Hmax cornișă = 21.00 m;**

- **Hmax = 25.00 m;**

- **Spații verzi minim 20.00%;** de asemenea, s-a propus o zonă verde împădurită pe o lățime de 70m din axul centurii și s-a propus o zonă verde plantată în partea de nord a terenului în vecinătatea canalului de desecare cu o lățime de 15m. Suprafața verde împădurită reprezintă 6.85% din suprafața terenului reglementat. Suprafața verde cu acces public, ca suprafața verzi pe lângă canalele de desecare sunt suprafețe verzi cu acces public și reprezintă 5.15% din suprafața terenului supus reglementării. 8% din suprafața terenului se va amenaja ca spațiu verde în proprietate privată.

- Se vor respecta prevederile din O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și de sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare;

Se vor respecta limitele zonei de implantare prevazute în planșa nr. U376.03 - „Reglementări urbanistice. Zonificare funcțională”;

- Se vor respecta prevederile HCL 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:** 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); se propune amenajarea pe latura de vest și sud a drumurilor colectoare paralele cu drumul național DN69, respectiv Centura ocolitoare Timișoara Nord, iar pe latura de est a unei străzi de deservire locală amenajată parțial pe traseul drumului de exploatare De272. Accesul pe amplasament va fi asigurat din aceste drumuri dispuse perimetral, în conformitate cu **avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-002209/29.09.2022** (au fost prevăzute amenajarea în incintă a locurilor de parcare pentru aproximativ 375 de autoturisme și 95 de autocamioane); 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 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



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

parcele (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.” Pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 379/31.05.2022.

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 cheltuiela beneficiarului.

În urma ședinței **Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanismul din data de 08.11.2022**, 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, cu următoarele observații:

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

- 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 și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu **planșa nr. U376.03 - „Reglementări urbanistice. Zonificare funcțională”**, 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. 648 / 22.03.2021, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500 lei, conform OP nr. 131IBBL22290007/17.10.2022

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

Arhitect Șef,
Gabriel Almăjan



Consilier,
Bettina Basarabă-Varga