



Aprobat,
Primar,
Dominic FRITZ

Ca urmare a cererii adresate de **SC GELSEN-GSN CONSTRUCT SRL**, cu domiciliul în județul BRASOV, municipiul BRASOV, strada Zaharia Stancu, nr. C23, cod postal 500167, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. CD2023-000010/01.02.2023;

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 10.09.2020, respectiv 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. 299/27.06.2006 modificat prin H.C.L. nr. 95/26.02.2013, respectiv H.C.L. nr. 390/2021 privind înființarea C.T.A.T.U.;

Având în vedere prevederile Avizului de oportunitate nr. 37/10.09.2020 emis în baza Certificatului de Urbanism nr. 1736 din 06.05.2020, emis de Primăria Municipiului Timișoara;

Având în vedere prevederile Avizului Arhitectului Șef nr. 35/12.09.2022 emis în baza Certificatului de Urbanism nr. nr. 1736/06.05.2020 prelungit până la 06.05.2022, respectiv până la 07.06.2022 (conf. art. 4 din Legea 55/2020) și a Certificatului de Urbanism nr. 1771/10.06.2022 (emis în baza solicitării cu nr. CUO2022-001917/23.05.2022), emise de Primăria Municipiului Timișoara;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, **respectiv în vederea actualizării Avizului de oportunitate nr. 37/10.09.2020**, se emite prezentul:

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 01 din 01.02.2023

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 imobilele situate în județul Timiș, municipiului Timișoara, Calea Șagului, identificate 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**, Timișoara în suprafață totală de 234.043m², proprietate **SC GELSEN-GSN CONSTRUCT SRL**.

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.

- terenurile situate în intravilanul Municipiului Timișoara, Calea Șagului, identificate 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, proprietatea SC GELSEN-GSN CONSTRUCT SRL; teren categoria de folosință drum intravilan extins în suprafață de 1625 mp în vederea lărgirii și extinderii drumului de exploatare DE 1318/3 (din suprafața totală de 2.712 mp - conform CF 424832 nr. cad. 424832, proprietatea CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA); teren categoria de folosință drum intravilan extins în suprafață de 1346 mp în vederea relocării parțiale a DE 1317/1 din suprafața totală de 5.940 mp - conform CF 425118 nr. cad. 425118, proprietatea MUNICIPIULUI TIMIȘOARA - DOMENIU PUBLIC); teren categoria de folosință drum intravilan extins în suprafață de 1061 mp în vederea relocării totale a DE 1318/4, înscris în CF 425275 nr. cad. 425275, proprietatea MUNICIPIULUI TIMIȘOARA - DOMENIU PUBLIC; teren intravilan (neintabulat) în suprafață de 2.616 mp, proprietatea STATUL ROMÂN aflat în administrarea ANIF, în vederea devierii tronsonului din canalul de desecare HCN 1300 (CCS 42), conform planșei „U.03 - Reglementări urbanistice - zonificare” și „U.05 – Proprietatea asupra terenurilor”, anexă la prezentul aviz.

Se va obține Acordul Consiliului Local al Municipiului Timișoara cu privire la terenurile înscrise în CF nr. 425118, CF nr. 425275, proprietatea Municipiului Timișoara – domeniu public și terenul înscris în CF 424832, proprietatea Consiliului Local al Municipiului Timișoara, respectiv se va obține acordul tehnic ANIF privind devierea tronsonului din canalul de desecare HCN 1300 (CCS 42), urmând ca operațiunile prealabile obținerii Autorizațiilor de construire, propuse a se reglementa prin documentația PUZ, să fie asumate prin Planul de acțiune aferent documentației.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul delimitat la nord de str. Ovidiu Cotruș, la Sud - Est: Calea Șagului, la Sud strada Petre Stoica (Drumul Cenușii) și la vest teren arabil.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului: Conform PUZ aprobat prin HCL 37/2008 și PUD aprobat prin HCL 482/2009 – Zona pentru spații comerciale, servicii și show room, depozite. Regim de înălțime P+1E. POT max = 45%, CUT 0,9. Spații verzi min.10%. Teren afectat de sistematizarea zonei (drumuri propuse prin PUZ/PUD). Teren afectat de zona de siguranță magistrala gaz+zona de protecție canal. Se impune respectarea legislației românești de urbanism și amenajarea teritoriului.

- 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”;

- 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, autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;**



3. Indicatori urbanistici propuși pe terenul beneficiarului:

- Se propun următorii indici urbanistici:

LOT 1: Zona pentru logistica/Zona industrială

- $POT_{max} = 60.00\%$, $CUT_{max} = 1.5$;
- regim de înălțime maxim P+2E;
- H_{max} cornisa=15.00m,
- H_{max} coama=15.00m;
- Spații verzi minim 20.00% din suprafața totală a terenului;

LOT 2: Zona pentru servicii și comerț

- $POT_{max} = 50.00\%$, $CUT_{max} = 1.5$;
- regim de înălțime maxim P+2E;
- H_{max} cornisa=15.00m,
- H_{max} coama=15.00m;
- Spații verzi minim 20.00% din suprafața totală a terenului;

Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor conform planșei „U.03

- Reglementări urbanistice - zonificare”, respectând retragerile impuse:

LOT 1:

- Nord-Vest: retragere de min 6.00m față de 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 protecție de min 20.00m stânga-dreapta față de aceasta; în cazul relocării 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 artera principală de circulație - strada Petre Stoica;
- Nord-Est: retragere de min 6.00 m față de drumul nou propus, drum de acces din artera principală de circulație strada Petre Stoica.

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: retragerea variază de-a lungul limitei de proprietate între min 6.00 m și min 55.00m 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-Distribuție Banat pentru devierea celor două linii LEA 110 kv ce traversează terenul). Retragerea variază de-a lungul limitei de proprietate sud-estice între 8,5 m și 20 m
- Nord-Est: retragere de min 30.00 m față de limita de proprietate.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- Se va asigura accesul corespunzător, atât pietonal cât și auto la drumurile publice;
- Parcățile 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: aviz CTATU (Avizul Arhitectului-șef), 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 Deseuri (PMT), aviz Comisia de Circulație (PMT), aviz DRDP Timisoara, aviz Politia Rutiera Timis, aviz ANIF, aviz Statul Major, aviz Transgaz, aviz Transelectrica, 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, studiu de însorire conf.OMS nr.119/2014(dacă este cazul), plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, cu evidențierea nr. Top. Drum/drumuri de acces la parcela și CF drum/drumuri, acorduri/acorduri notariale (după caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF (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”.

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

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

MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA GENERALĂ
URBANISM
ȘI PLANIFICARE
TERITORIALĂ
TIMIȘOARA
Arhitect-Șef,
Gabriel Almăjan

Șef Birou,
Monica Mitrofan

Consilier,
Liliana Iovan