



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA

DIRECTIA URBANSIM
BIROU AVIZARE PUD/PUZ

Timișoara, Bd. C.D. Loga nr. 1, Tel./Fax +40 256 408300
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro,
www.primariatm.ro

Aprobat,
Primar,
Dominic Fritz

Ca urmare a cererii adresate de **Koussini Alina Isabela, Koussini Samer, Ciorică Marin Eugen, Andreica Victor și Andreica Ana**, cu domiciliu în Drumbrăvița, jud. Timiș, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2022-006011/14.11.2022;

Ca urmare a proiectului nr. **68/2022** realizat de B.I.A. Luchin Nenad, cu sediul în TIMIȘOARA, str. Stejarul nr. 7, parter, SAD 1;

Având în vedere observațiile și recomandările **în urma ședinței din data de 21.12.2022** 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. 47 din 30.12.2022

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „**Spații de depozitare, birouri, servicii și comerț**”.

Generat de imobilele situate în județul **Timiș**, municipiului **Timișoara**, extravilan, în vecinătatea Căii Aradului km7+200 stânga – DN 69, identificate prin CF nr. 406785 nr. cad. A288/2/2 (nr. CF vechi 136364), CF nr. 437208 nr. cad. A288/2/3 (nr. CF vechi 148872), CF nr. 427799 nr. cad. A288/25/4 (nr. CF vechi 137654), CF nr. 419876 nr. cad. A288/2/5 (nr. CF vechi 148054), CF nr. 427800 nr. cad. A288/2/6 (nr. CF vechi 137654), în suprafață totală de **41.599 mp**, proprietar Koussini Alina Isabela, Koussini Samer, Ciorică Marin Eugen, Andreica Victor și Andreica Ana.

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: Parcelele care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt amplasate în extravilan, în vecinătatea DN 69 (Calea Aradului), identificate prin CF 406785, 437208, 427799, 419876, 427800, suprafața acestor imobile fiind delimitată **la nord** de DE 288/1/4, **la sud** de canal HCN 285 și terenuri reglementate prin PUZ aprobat prin HCL nr. 191/2004 (comercial, depozitare) și HCL nr. 291/2007 (hală producție) iar **la vest** și **la est** de teren viran – terenuri reglementate prin PUZ aprobat prin HCL nr. 115/2006 (servicii, depozitare) și HCL nr. 506/2017 (hală producție, birouri).



Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul delimitat **la vest** de DE 301, **la sud** traseul propus al centurii ocolitoare a Municipiului Timișoara, **la est** Calea Aradului – DN69, și **la nord** de drum de exploatare DE 197;

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- Categoria funcțională existentă pe terenul inițiatorului: Destinație conform PUG: teren situat în extravilan – zonă cu caracter nedefinit, teren situat în proximitatea canalului ANIF.

- Categoria funcțională propusă pe terenul inițiatorului: Zonă activități economice cu caracter industrial – hale producție nepoluantă, depozitare, birouri, servicii și comerț, în concordanță cu construcțiile deja existente în zonă;

- 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, inclusiv prospectele stradale propuse pentru drumurile adiacente.

3. Indicatorii urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

Funcțiuni propuse: depozitare, producție nepoluantă, birouri, servicii și comerț;

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

- $POT_{max} = 50\%$;

- $CUT_{max} = 1.5$;

- $H_{max} = 20.00$ m;

- **Retrageri** – conform planșei nr. U04 “Reglementări urbanistice - zonificare”, **astfel:**

- retrageri față de aliniamentul stradal (strada transversală nou propusă): 15.00 m, stânga-dreapta și conform planșei nr. U04;;

- retrageri față de limitele laterale: calcan – retragere 0.00 m sau izolat la minim 2.00 m și conform planșei nr. U04;

- retrageri față de limita posterioară (est și vest): 10.00 m și conform planșei nr. U04;

- Spații verzi min **20%**.

- Spații verzi și plantații - 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;

- Se vor respecta următoarele cu condiții și recomandări:

- Pe planșa de studiu de cvartal, se vor ilustra funcțiunile care au fost stabilite prin documentații de urbanism aprobate; de asemenea, se va studia și detalia rețeaua rutieră din zonă – planșa U09 – „Accesibilitate – drumuri”/studiu de cvartal, ilustrând și diferențiind porțiunile de drum existente, propuse prin documentații



de urbanism, drumuri de exploatare, drumurile cu profil parțial, etc., astfel încât acest studiu să reflecte situația reală, să identifice probleme și să propună soluții de remediere și îmbunătățire a calității sistemului rutier;

- Se vor studia **rețelele edilitare** existente din proximitate (inclusiv din UAT Dumbrăvița, UAT Sânadrei, nu doar UAT Timișoara) și se vor studia strategiile de dezvoltare a serviciului de alimentare cu apă și canalizare din aria de studiu.
- Se va revizui și detalia cap. 6 din memoriu – „Categorii de costuri”, cu precădere asupra **costurilor suportate în exteriorul zonei reglementate prin P.U.Z. – rețele edilitare și drumuri de acces** și de legătură de la Calea Aradului/breteaua colectoare până la imobilul propus spre reglementare; În conformitate cu HG 525/1996, art. 25 – „Accese carosabile. (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice [...]; Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor [...]”;

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 și se vor dimensiona corespunzător;

- Se vor lua în considerare pentru elaborarea P.U.Z. și „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;

- **Accesul** la imobilul reglementat se face pe două direcții, din partea de sud și din partea de nord a parcelei; **În sud**, accesul se realizează prin trecere peste canalul HCN 285 (construcție tip podet), de pe traseul ce pornește din intersecția sens giratoriu dintre DN69 (Calea Aradului) și centura Timișoara Nord existentă, din care debutează breteaua colectoare (paralelă cu drumul național DN69) – zona Mahle Componente de Motor, iar de la breteaua colectoare până la amplasamentul reglementat se va accesa prin DE291/2 (nr. cad. 454253) – proprietate a Municipiului Timișoara și CC291/1/2/5 – Proprietatea Statului Român, perpendiculară pe DN 69; de asemenea, prin PUZ aprobat prin HCL nr. 191/2004, s-a reglementat un acces direct de pe DN 69 Calea Aradului. **În nord**, accesul este în prezent nepracticabil, datorită nerezolvării situațiilor juridice propuse pentru drum prin documentații de urbanism aprobate (CC288/1/1/a/4 și Cc 288/2/1/4 – se află în domeniu privat); În urma rezolvării situației juridice a acestor terenuri, se va putea utiliza ca acces la parcela reglementată – conexiune la drumul colector; **Pentru drumul de legătură din sud**, care permite legătura cu terenul reglementat, **se propune un profil** de 12.00 m, cu carosabil de 7.00 m, zone verzi de 1.00 m și trotuare de 1,50 m pe ambele părți;

- **Dezvoltarea echipării edilitare:** evacuarea apelor uzate menajere de canalizare se va realiza printr-un sistem individual (racorduri menajere, conductă canalizare menajeră,



bazin etanș vidanjabil), respectiv se va realiza un sistem de alimentare cu apă de adâncime și gospodărire de apă amplasată în interiorul parcelei (rezerva de incendiu), amplasat pe parcela nr. 20 din partea sudică a terenului, **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.”; Se vor rezerva porțiuni de teren prevăzute pentru gospodărie comună (domeniu public/drept de servitute);

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 funcțiunea propusă;

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:

Avize necesare pentru PUZ: avizul Arhitectului-Sef (aviz CTATU), aviz Unic (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu energie termica, gaze naturale, telefonizare, transport urban), aviz Sanitar, aviz Agentia pentru Protectia Mediului Timis, aviz Protecția Civilă, aviz Pompieri, aviz de Principiu Mediu Urban si Gestiune Deseuri (PMT), aviz Comisia de Circulatie (PMT), aviz ANIF, aviz Apele Române, aviz Transgaz, aviz Transelectrica, aviz Consiliul Județean Timiș, aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, aviz Politia Rutieră (conf. OG 43/1997, rep. si OUG 195/2002), avizul Statul Major (conf. Ordin nr. 34/N din 7 noiembrie 1995), aviz AACR (dacă este cazul, conf. AACR RACR-ZSAC/2015, consolidat în 2018), aviz DRDP, aviz STS, adeverinte cu referire la eventualele litigii sau revendicari eliberate de Direcția Cladiri, Terenuri si Dotari Diverse (PMT), Compartimentul Administrare Fond Funciar (PMT) si Serviciul Juridic (PMT), studiu geotehnic, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară, cu evidențierea nr. top. drum/drumuri de acces la parcelă și 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 legislației în vigoare, dacă este cazul. Drumurile de acces la parcela 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. 183/08.05.2017 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.



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA

DIRECTIA URBANSIM
BIROU AVIZARE PUD/PUZ

Timișoara, Bd. C.D. Loga nr. 1, Tel./Fax +40 256 408300
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro,
www.primariatm.ro

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. **3452 / 23.11.2021**, emis de **Primăria Municipiului Timișoara**.

Achitat taxa de **500** lei, conform Chitanței nr. **1158416/14.11.2022**

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

.....

Arhitect-șef
Gabriel ALMAJAN

Consilier,
Bettina BASARBĂ-VARGA



