



Aprobat,  
Primar,  
**Dominic Fritz**

Ca urmare a cererii adresate de **SC ARHITECT TRÎMBIȚAȘ SRL pentru SC LERNER COMPANY SRL**, cu domiciliul/sediul în Timișoara, jud. Timiș, str. M. M. Todorov nr. 2, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2023-000699/10.02.2023;

Ca urmare a proiectului nr. **199/2022** realizat de SC ARHITECT TRÎMBIȚAȘ SRL;

Având în vedere observațiile și recomandările **în urma ședinței din data de 23.02.2023** 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. 11 din 20.03.2023**

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „**Dezvoltare zonă producție - depozitare nepoluantă, showroom**”;

Generat de imobilele situate în județul **Timiș**, municipiului **Timișoara**, extravilan, în partea de nord a Municipiului, în proximitatea intersecției Căii Aradului (DN 69) cu Centura Timișoara (DNCT), identificate prin CF nr. 436420 (nr. cad. vechi A291/1/1) și CF nr. 441560 (nr. cad. vechi A330/1/1/1), în suprafață totală de **79.400 mp**, proprietar SC LERNER COMPANY SRL;

#### **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 partea de nord a Municipiului, în proximitatea intersecției Căii Aradului (DN 69) cu Centura Timișoara (DNCT), identificate prin CF nr. 436420 și CF nr. 441560, suprafața acestor imobile fiind delimitată **la nord** de parcelele identificate prin nr. cad. Cc291/1/2/1, Cc291/1/2/2-3/1 (CF nr. 400096 – hala AGROMM), Cc291/1/2/3/2, Cc291/1/2/4, și de parcela de drum identificată prin nr. cad. Cc291/1/2/5 aflată în proprietatea Statului Român, **la sud** de parcelele identificate prin nr. cad. Cc330/1/1/2/1 Cc330/1/1/3/1/5, Cc330/1/1/2/2 (CF411872) și parcela identificată prin CF 442587 pe care sunt edificate halele MAHLE COMPONENTE DE MOTOR și de parcela de drum identificată prin nr. cad. DS330/1/1/2/1-A330/1/1/3/1/4 aflată în proprietatea Statului Român, **la vest** de Canalul de desecare HCn308 (care în cadrul PUZ se continuă, și separă cele două parcele ce fac obiectul PUZ) și Canalul de desecare HCn286, **la est** de Calea Aradului – DN69.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul delimitat **la vest** de Canalul de desecare HCn308 (care în cadrul PUZ se continuă, și separă cele două parcele ce fac



obiectul PUZ) și HCn 329/1, **la sud** de traseul variantei de ocolire Timișoara vest (DNCT), **la est de** Calea Aradului – DN69 și **la nord** de canal HCn 285 și DE 291/1 (propus spre sistematizare);

## 2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- Categoria funcțională existentă pe terenul inițiatorului: Destinație conform PUG: teren situat extravilan – zonă cu caracter nedefinit; Teren afectat de sistematizarea zonei.
- Categoria funcțională propusă pe terenul inițiatorului: zonă pentru funcțiuni de producție, depozitare nepoluantă și servicii;
- 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: **zonă producție – depozitare nepoluantă, showroom**

### PARCELA 1:

- Regimul maxim de înălțime propus: **S+P+2E**;
- POT<sub>max</sub>: **28%**;
- CUT<sub>max</sub>: **0.84**;
- H<sub>max</sub> cornișă: **15.00 m**;
- H<sub>max</sub> coamă/atic: **18.00 m**;
- Spații verzi: min **25%** (se va respecta HCL 289/2022);

### PARCELA 2:

- Regimul maxim de înălțime propus: **S+P+2E**;
- POT<sub>max</sub>: **55%**;
- CUT<sub>max</sub>: **1.40**;
- H<sub>max</sub> cornișă: **15.00 m**;
- H<sub>max</sub> coamă/atic: **18.00 m**;
- Spații verzi: min **25%** (se va respecta HCL 289/2022);

### PARCELA 3:

- Regimul maxim de înălțime propus: **S+P+2E**;
- POT<sub>max</sub>: **55%**;
- CUT<sub>max</sub>: **1.40**;
- H<sub>max</sub> cornișă: **15.00 m**;
- H<sub>max</sub> coamă/atic: **18.00 m**;
- Spații verzi: min **25%** (se va respecta HCL 289/2022);

- 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:

- Spațiile verzi se vor asigura în conformitate cu HCL nr. 289/2022 (procentele de spații verzi se vor asigura fie prin amenajarea suprafețelor la sol, fie prin metoda de calcul cu punctele verzi; nu se admite utilizarea unei metode de calcul combinat);
- Se va studia posibilitatea restrângerii zonei de implantare pe Parcela 2, astfel încât să se propună o variantă apropiată de mobilarea urbanistică propusă în planșa U06 – *Posibilități de mobilare*;
- Se va studia posibilitatea creșterii lățimea fâșiei de spațiu verde aferent canal de desecare HCn308 pe partea nordică (se propune min. 7.00 m);
- Se vor studia rețelele edilitare existente din proximitate (inclusiv din UAT Sânadrei) și se vor studia strategiile de dezvoltare a serviciului de alimentare cu apă și canalizare din aria de studiu.

### 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 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 realizează în prezent, din sensul giratoriu dintre DN69 și Centura ocolitoare timișoara Nord, de la km 6+400, pe drumul colector existent, paralel cu drumul național DN69;

- **Dezvoltarea echipării edilitare:** Alimentarea cu apă a obiectivului propus se va face de la un foraj de medie adâncime. Evacuarea apelor uzate menajere de canalizare se va realiza printr-un sistem individual (rețea de canalizare de incintă), cu cămine de vizitare. Apele pluviale se vor colecta prin intermediul unei rețele de canalizare individuale, trecute printr-un decantor separator de hidrocarburi și stocate în bazine de retenție. Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea la LES (medie tensiune 20kV), aflată în zona amplasamentului. **În momentul în care vor exista utilități publice în zonă, obiectivul se va racorda la sistemele centralizare.** 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.”

### 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: aviz Arhitectul-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, aviz Comisia de Circulație (PMT), aviz ANIF, Apele Române, aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, aviz Transgaz, aviz Transelectrica, aviz Consiliul Județean Timiș, aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, aviz Poliția Rutieră Timiș, aviz Statul Major, 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 și CF drum/drumuri, acorduri/acorduri notariale (dupa caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF (dacă este cazul), alte avize și acorduri conform legislației în vigoare, 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. 218/2020 pentru modificarea H.C.L. nr. 183/08.05.2017 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. **2444/09.08.2022**, emis de **Primăria Municipiului Timișoara**.

Achitat taxa de **500 lei**, conform Chitanței nr. **146596/10.02.2023**.

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

.....

Șef birou,  
Monica Mitrofan

Arhitect-șef,  
Gabriel Almăjan

Consilier,  
Bettina Basarabă-Varga