



Ca urmare a cererii adresate de SUBCONTROL SRL prin Ruxandra Bădescu, în calitate de reprezentant al CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMÂNIA SRL, cu sediul/domiciliul în Timișoara, jud. Timiș, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. **UR2023-002247/11.05.2023**;

Ca urmare a proiectului nr. 2601.01.7 realizat de S.C. SUBCONTROL S.R.L., cu sediul în județul TIMIS, loc. TIMIȘOARA, Aleea F.C. Ripensia nr. 7A, 300575;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma **ședinței din data de 30.05.2023 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

Nr. 19 din 31.05.2023

**Pentru elaborare Plan urbanistic zonal (PUZ) – "CENTRU DE CERCETARE, DEZVOLTARE ȘI PRODUCȚIE- CU CORELARE ȘI MODIFICARE PLANURI URBANISTICE EXISTENTE ȘI TERENURI NEREGLEMENTATE";**

Generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, str. Siemens nr.1, identificat prin CF nr. 445055, CF nr. 442983, CF nr. 421257, CF nr. 442988, CF nr. 453016, CF nr. 453017, având suprafață totală de 147.653 mp - aflat în proprietatea CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMÂNIA și DE 1549/5 identificat prin CF 454351, CF405043 și CF 453023, în total 5264mp, din care se reloca 2291mp - aflat în proprietatea Municipiului Timișoara.

Beneficiar: SC CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMÂNIA SRL;

Proiectant: SC SUBCONTROL SRL;

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Radu D. Radoslav – pentru categoria DEF<sub>6</sub>G<sub>5</sub>.

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

Se reglementează terenul intravilan situat în partea de nord a Municipiului Timișoara, identificat prin: CF nr. 445055, CF nr. 442983, CF nr. 421257, CF nr. 442988, CF nr. 453016, CF nr. 453017, cu acces din str. Siemens, mărginit la vest de str. Siemens, la sud de str. Siemens și terenuri proprietate Municipiul Timișoara, la nord de str. Magnus, iar la est de terenuri proprietate privată și DE 1549/5 identificat prin CF 454351, CF405043 și CF 453023, conform planșei nr. U.03 - „Reglementări urbanistice- zonificare”, anexă la prezentul aviz.

Teritoriul studiat prin P.U.Z.: teritoriul delimitat la nord de str. Magnus și prelungirea acesteia de-a lungul căii ferate la nord și est până la Calea Buziașului situată la sud, iar la vest de Bulevardul Industriei-Inelul IV.

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

Partial conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelugit prin HCL 619/2018: zona propusa de unitati industriale, cu interdicție de construire pana la elaborare PUZ; partial conform PUZ aprobat prin HCL 271/2020: Zona mixta – birouri, productie nepoluanta, depozitare. POTmax=70%, CUTmax=2; regim de înălțime maxim (S)+P+5E, spații verzi - min 20 %; partial conform PUZ aprobat prin HCL 504/20.11.2015: POTmax = 70%, CUTmax =1,4; regim de înălțime maxim S+P+5E+Er pentru birouri, maxim S+P+3E hala productie și birouri, maxim S+P+2E anexa tehnica, maxim S+P+3E cladire productie, depozitare, etc., spații verzi - min 20 %; partial conform PUD aprobat prin HCL 616/19.12.2006: partial parcaj propus și partial spații verzi propuse.



**Prevederile Planului urbanistic zonal (P.U.Z.) și a Regulamentului local de urbanism (R.L.U.)**  
propuse: zonă unități industriale, depozitare și servicii;

**Indicatori urbanistici propuși pe terenul beneficiarului:**

- POT max = 70%;

- CUT max = 2;

- regim de înălțime maxim S+P+5E;

- Hmax atic/cornișă = 23 m;

- Hmax coamă = 25 m;

- Hmax atic/cornișă pe terenurile aflate la nord de De 1549/5 și anume CF453016, CF442983, CF42988 și CF 421257 = 45 m; Se va respecta o distanță minimă egală cu înălțimea la atic față de aliniamentul de pe cealaltă parte a frontului stradal al viitoarei străzi Magnus.

- Hmax coamă pe terenurile aflate la nord de De 1549/5 și anume CF453016, CF442983, CF42988 și CF 421257 = 45 m; Se va respecta o distanță minimă egală cu înălțimea la atic față de aliniamentul de pe cealaltă parte a frontului stradal al viitoarei străzi Magnus.

**Se va respecta limita maximă de implementare a clădirii prevăzută în planșa nr. U.03 - „Reglementări urbanistice-zonificare”, astfel:**

- retragere față de viitoarea strada Magnus: 10.00 m;
- retragere față de terenul identificat prin CF 447755: 0.00 m (cu posibilitate de alipire la calcan);
- retragere față de terenul identificat prin CF 439581: 4.00 m ( în partea de Nord), respectiv 10.00 m (in partea de Sud);
- retragere față de terenul identificat prin CF 439581: 0.00 m (in partea de Est – cu posibilitate de alipire la calcan);
- retragere față de strada Siemens 42.00 m (in partea de Sud), respectiv 5.00 m (in partea de Vest)
- retragere față de limita Sudică a parcelei: 66.00 m;
- retragere față de limita Vestică a parcelei: 29.00 m respectiv 35.00 m;
- retragere față de teren detinut de Municipiul Timisoara (nr.top.A1549/2/8): 0.00 m (cu posibilitate de alipire calcan).

**- Spații verzi minim 20.00%; pentru parcarile la sol, la fiecare 6 locuri de parcare se va planta 1 arbore pe proprie parcelă.**

- Se vor respecta prevederile HCL 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii „Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020”;

- În partea de Sud a terenului reglementat, zona de spații amenajate – zone spații verzi și căi de comunicație rutieră și amenajări aferente cu o lățime de 10.0 m este liber accesibilă și neîngrădită conf. Planșei anexă U03 Reglementări urbanistice – zonificare

- 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 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;

- 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 din strada Siemens și din str. Magnus, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2023-000359/02.03.2023 (au fost prevăzute amenajarea în incintă a 1.750 de locuri de parcare); necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U;

**Relocarea/schimbul de terenuri între Municipiul Timișoara și Continental Automotive România conform Planului de Acțiuni nr. UR2022-006560/13.12.2022, avizul Comisiei de Circulație nr. DT2023-000359/02.03.2023 cu planurile anexă și Planșa U05 Proprietatea asupra terenurilor, după cum urmează:**

- relocarea parțială a drumului de exploatare DE1549/5 proprietatea Municipiului Timișoara – domeniu public, S totală propusă spre relocare= 2.087mp, astfel: înscris în CF 405043 nr. cad. 405043, categoria de folosință drum - se propun spre relocare 938mp din totalul de 2.747mp; înscris în CF 454351 nr. cad. 454351, categoria de folosință drum - se propun spre relocare 1.149mp din totalul de 1.914mp;



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

- schimbul de teren din proprietatea Municipiului Timișoara înscris în CF 453023 nr. cad. 453023, categoria de folosință curți construcții - se propun spre spre schimb 204mp din totalul de 603mp.

- Continental Automotive România propune spre schimb terenul din proprietate privată, S totală propusă spre schimb = 3.273mp astfel: înscris în CF 453016 nr. cad. 453016, categoria de folosință curți construcții - se propun spre spre schimb 834mp din totalul de 35.026mp; înscris în CF 442983 nr. cad. 442983, categoria de folosință curți construcții - se propun spre spre schimb 146mp din totalul de 5.347mp; înscris în CF 442988 nr. cad. 442988, categoria de folosință curți construcții - se propun spre spre schimb 135mp din totalul de 4.765mp; înscris în CF 421257 nr. cad. 421257, categoria de folosință curți construcții - se propun spre spre schimb 2.158mp din totalul de 25.000mp;

Relocarea parțială a DE1549/5 nu va afecta accesul către parcelele vecine, accesul la aceste parcele realizându-se prin noua stradă creată, str. Magnus, cât și prin partea de DE1549/5 care se nu se relocă.

- **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;

- **Echipare tehnico-edilitară:** pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 471/29.06.2021.

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 30.05.2023**, 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 nr.Ur2022-006560/13.12.2022.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa nr. U.03 - „Reglementări urbanistice- zonificare”, 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<sup>^</sup>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. 640/22.03.2021, prelungit până la data de 06.06.2023, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500 lei, conform chitanței nr. 153552/11.05.2023.

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



Arhitect Șef,  
Gabriel Almăjan

Șef Birou  
Monica Mitrofan