



Aprobat,
Primar,
Dominic FRITZ

Ca urmare a cererii adresate de **SPĂTARU CARMEN pentru XTRATECRO SRL**, cu domiciliul în județul TIMIS, mun. TIMIȘOARA, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2023-002405/23.05.2023;

Ca urmare a proiectului nr. 19/2020 realizat de **SC D-CONTEXT STUDIO SRL**, cu sediul în județul TIMIȘ, localitatea TIMIȘOARA, str. Retezat nr. 6, cod poștal 300588, CUI RO18734492, J35/1778/2006;

Având în vedere **Sentința Civilă nr. 1014/23.11.2022 a Tribunalului Timiș - definitivă prin Decizia Civilă nr. 499/09.05.2023 a Curții de Apel Timișoara „obligă pârâții să emită reclamantelor avizul de oportunitate pentru elaborare PUZ - Zonă mixed use servicii, mica productie, depozitare/ spatii pentru sport si agrement si spatii pentru cazare din Timișoara, str. Polonă nr. 23 A, pentru terenul înscris în CF nr. 454008 Timișoara, precum și str. Polonă nr. 23, pentru terenul înscris în CF nr. 454007 Timișoara și pentru terenul înscris în Cf nr. 448670 Timișoara”;**

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. 390/26.10.2021 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. 21 din 31.05.2023

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru **”Zonă mixed use servicii, mica productie, depozitare/ spatii pentru sport si agrement si spatii pentru cazare”**.

Generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilanul municipiului Timișoara, înscris în CF nr. 454008 nr. cad. 454008 – proprietar SPATARU CARMEN, respectiv CF nr. 454007 nr. cad. 454007 și CF nr. 448670 nr. cad. 448670 – proprietar XTRATECRO SRL, **în suprafață totală de 8.215 m²**.

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: terenurile situate în intravilanul Municipiului Timișoara, în partea de sud – vest a orașului, în zona Freidorf, identificate prin: CF nr. 454008 nr. cad. 454008 – proprietar **SPATARU CARMEN**, respectiv CF nr. 454007 nr. cad. 454007 și CF nr. 448670 nr. cad. 448670 – proprietar **XTRATECRO SRL**, **în suprafață totală de 8.215 m²**; CF nr. 415903 Timișoara (CF vechi 2123/ Freidorf) top. 1057 – 1063/34-36; 1064-1071; 1076/1-2/2/1/1/1/1 - teren industrial proprietar **MUNICIPIUL**



TIMISOARA - DOMENIU PUBLIC, în suprafață de 13.084 m², delimitate la nord de strada Polonă, la sud de traseu Centura Sud Timișoara, la vest de teren cu construcții înscris în CF nr. 420867 și teren liber de construcții înscris în CF nr. 405586, la est terenurile libere de construcții înscrise în CF nr. 428021 și CF nr. 442114.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de proprietar și terenul delimitat de: strada Polonă, Centura Sud Timișoara și terenul înscris în CF nr. 420867;

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- **Categoria funcțională existentă** pe terenul beneficiarului: Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 - UTR 57 - Zonă propusă pentru plantatii de protecție, teren posibil afectat de: canale, sistematizarea zonei, de zona de protecție a liniilor electrice aeriene, zona de protecție CFR. Conform Sentinței Civile nr. 866/ 20.09.2010 irevocabilă: „... terenului proprietatea reclamantului înscris în Cartea Funciara nr. 409725 Freidorf, ...nu îi sunt aplicabile dispozițiile legale referitoare la spațiile verzi”, respectiv „anulează parțial HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017, în privința dispoziției de includere a terenului proprietatea reclamantului înscris în Cartea Funciara nr. 409725 Freidorf într-o zonă de spații verzi”. Zonă cu caracter nedefinit.

- **Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: Zonă mixed use servicii, mică producție, depozitare/ spații pentru sport și agrement și spații pentru cazare**, conform planșa nr. A - 03 – „Propunere urbanistică”;

- **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. 428/2013;

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

- POT_{max} = 60%, CUT_{max} = 1,2;
- regim de înălțime maxim P+2E;
- H_{max} cornișă = 12 m; H_{max} = 13 m;
- Spații verzi amenajate minim 20.00% din suprafața totală a terenului; se vor respecta prevederile HCL nr. 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020";

Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor prevăzută în planșa A - 03 – „Propunere urbanistică”;

- propunerea urbanistică va cuprinde și reglementarea terenului vecin înscris în CF nr. 415903 Timișoara (CF vechi 2123/ Freidorf) top. 1057 – 1063/34-36; 1064-1071; 1076/1-2/2/1/1/1/1 - teren industrial proprietar **MUNICIPIUL TIMISOARA - DOMENIU PUBLIC, în suprafață de 13.084 m²**, și anume a suprafeței de teren pe care se propune asigurarea accesului la investiția propusă (din strada de conectare la strada Polonă – conform planșei nr. A07 - „Studiu de cvartal” și planșei A-08 „Studiu circulații”, care are destinația de drum de incintă pentru construcțiile existente pe terenul proprietatea Municipiului Timișoara), urmând astfel ca accesul dinspre strada Polonă la investiția propusă, **să se realizeze dintr-o stradă publică**, în conformitate cu H.G. nr. 525/1996 art. 25 Accese carosabile: *“Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de*



*acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției”, respectiv ca **extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice pentru asigurarea echipării edilitare pentru investiția propusă, să fie executate pe domeniul public**, la fel ca la toate dezvoltările de acest fel din municipiul Timisoara si in conformitate cu prevederile Art. 31¹ alin (2) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, care mentioneaza ca: „Schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată **de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei**”;*

- Se va întocmi un studiu de cvartal, coerent, cu analizarea funcțiilor zonei, cu clarificarea accesibilității la investiția propusă pe prospecte stradale conforme cu funcțiunea propusă, asigurată prin drumurile noi și/sau dezvoltarea celor existente, cu clarificarea soluțiilor tehnice și juridice prin care se va asigura terenul necesar pentru acestea, pe traseul de acces din strada Polonă până la investiția propusă prin PUZ, drumuri majore în zonă, conexiuni și rețele, cu disfuncționalitățile identificate, însoțite de propuneri de soluționare a acestora, documentațiile de urbanism aprobate în zonă (PUD "Supraetajare imobil garsoniere", str. Polonă nr. 19, Timișoara, aprobat prin HCL nr. 370/2008 modificat prin HCL nr. 408/2008, HCL 279/2010 - privind aprobarea variantei de ocolire Timisoara Sud), sau in curs de aprobare, respectiv și o strategie de dezvoltare pe toată zona, în corelare cu parcelele vecine;

- **Se va obține Acordul Consiliului Local al Municipiul Timișoara cu privire la terenul înscris în CF nr. 415903 Timisoara (CF vechi 2123/ Freidorf) top. 1057 – 1063/34-36; 1064-1071; 1076/1-2/2/1/1/1 - teren industrial proprietar MUNICIPIUL TIMISOARA - DOMENIU PUBLIC, în suprafață de 13.084 m², urmând ca operațiunile prealabile obținerii Autorizațiilor de construire, propuse a se reglementa prin documentația PUZ, să fie asumate prin Planul de acțiune aferent documentației.**

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 funcțiilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului;
- Construcția propusă se va racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare.

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 funcțiile propuse;

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

Avize necesare pentru PUZ: 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 (PMT), aviz Comisia de Circulație (PMT), aviz Statul Major, aviz ANIF, aviz Apele Române, aviz Transgaz, aviz Transelectrica, aviz Ministerul Tineretului și Sportului, aviz Ministerul Turismului (pentru servicii – cazare), aviz Ministerul Lucrarilor Publice, Dezvoltării și Administrației



(MLPDA), aviz Consiliul Județean Timiș, aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, aviz Poliția Rutieră Timiș, aviz CFR (daca este cazul), 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 insorire conf. OMS nr. 119/2014, 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 (daca este cazul), alte avize și acorduri conform legislației în vigoare, daca 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. 1091 din 19.05.2023, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500 lei (200 lei - conform chitanței nr. 29833 din 20.01.2021 și taxa de 300 lei, conform OP ref 23052318073675 din 23.05.2023).

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

Șef Birou
Monica Mitrofan



Consilier,
Liliana Iovan