



Aprobat,
Primar,
Nicolae ROBU

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. OASIS GREEN ENERGY 2 S.R.L. pentru S.C. TRANSPORT AUTO MARFA S.R.L., S.C. UNITEH S.A., NEDEA DORIN, prin Kurt Wagner**, cu domiciliul/sediul în județul Sibiu, municipiul Sibiu, cod poștal 550137, Calea Surii Mici nr. 39, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR 2018-005418/02.04.2018;

Ca urmare a proiectului nr. 318/2017 realizat de S.C. MG BUILDING DESIGN S.R.L., cu sediul în județul Timiș, localitatea Timișoara, cod poștal 300253, str. Ion Ionescu de la Brad nr. 1, CUI RO 30346791;

Având în vedere **Procesul verbal** întocmit în urma ședinței din data de 25.04.2018 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 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. 25 din 25.04.2018

Pentru elaborarea **Planului urbanistic zonal pentru „Construire ansamblu clădiri comerciale și pentru servicii, platformă parcare, amenajări exterioare, racorduri la drumuri publice”**.

Generat de imobilul situat în județul Timiș, municipiului Timișoara, situat pe strada Chimiștilor nr. 2 și 5-9, în suprafață totală de 56.876 mp identificat conform plan topografic planșa nr. 1, proiect nr. 66/2017, și prin:

- CF 438052 - curți construcții S = 34.193 mp, proprietar SC UNITEH SA Timisoara;
- CF 403935 - curți construcții S = 5.209 mp, proprietar SC TUBOMET SRL;
- CF 444559 - curți construcții S = 17.474 mp, proprietar TRANSPORT AUTO MARFA SRL.

Cu respectarea următoarelor condiții:

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

- teritoriul delimitat la nord de parcele proprietate privată și de Str. Chimiștilor, la vest de parcele proprietate privată și de Calea Stan Vidrghin, la sud de parcele proprietate privată și de B-dul Constructorilor și la est de parcele proprietate privată; teritoriul identificat prin CF 438052, CF 403935, CF 444559, obiectul planului urbanistic zonal, conform planșei U03, „Concept popus”, prezentată în CTATU.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: teritoriul delimitat la nord-vest de Str. Batania, la nord-est de Str. Torac, la vest de Calea Stan Vidrighin și sud și sud-est de B-



dul Constructorilor.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului: zonă de unități industriale existente, cu POT_{max} și regim de înălțime maxim conform H.G. nr. 525/1996; terenuri parțial afectate de sistematizarea zonei și de linii de cale ferată existente. Spații verzi conform HCL 62/2012

- Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: **reconversie funcțională în comerț și servicii**; utilizări admise propuse: magazine tip „big-box”, hipermarket/supermarket, centre comerciale tip „strip mall” și „shopping mall”, clădiri pentru birouri, servicii hoteliere, servicii de interes general, benzinării; utilizări interzise propuse: industrie, industrie poluantă și cu risc tehnologic;

- 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;**

- Se va solicita **acordul tuturor proprietarilor terenurilor care se reglementează prin PUZ, conform CF-urilor atașate;**

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

- Indicatori urbanistici propuși pe terenul beneficiarului: $POT_{max}=50\%$ și $CUT_{max}=1.50$;

- Regimul de înălțime propus pe terenul beneficiarului: P+2E;

- Se va respecta retragerea față de limitele laterale: minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 4,5 m;

- Zona de implantare va avea un contur regulat, fără să urmeze întocmai forma parcelei;

- Se va respecta procentul de spații verzi minim în corelare cu funcțiunea propusă și în conformitate cu H.C.L. nr. 62/2012, dar minim 20% din suprafața totală a parcelelor, conform Deciziei nr. 72/11.09.2017 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului;

- Cele două construcții de la sudul parcelelor marcate pe planșe ca fiind în proprietatea S.C. GRAFFITIX S.A. se vor integra în ansamblul propus și se vor realiza în acest sens perspective, desfășurate ale frontului stradal etc.;

- La fazele următoare ale Planului urbanistic zonal, se vor prezenta situația indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime) în diferite etape: existent/propus după desființare/ propus prin Planul urbanistic zonal.

- Ze va reglementa terenul beneficiarului conform CF și plan parcelar actualizate;

- Se vor studia variante de mobilare în indicii propuși.

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

- Se vor asigura accesele auto și pietonale corespunzătoare de la drumurile publice, pe toate laturile, atât la parcele reglementate prin PUZ cât și pentru cele două parcelele din



sud (proprietatea S.C. GRAFFITIX S.A), cu respectarea prevederilor H.G. nr. 525/1996, art. 25, alin. (1):

ART. 25

Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

- Construcțiile propuse se va 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 funcțiunea propusă;**

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

Avize necesare pentru PUZ: aviz Arhitectul-Sef (aviz CTATU), aviz Unic, aviz Sanitar, aviz Agentia pentru Protectia Mediului Timis, aviz Protectia Civila, aviz Pompieri, aviz TRANSELECTRICA, aviz de Principiu Drumuri (PMT), aviz Comisia de Circulatie (PMT), aviz de Principiu Mediu Urban (PMT), adeverinte cu referire la eventualele litigii sau revendicari eliberate de Directia Cladiri, Terenuri si Dotari Diverse (PMT), Compartimentul Administrare Fond Funciar (PMT) si Serviciul Juridic (PMT), aviz Statul Major (conf. HG 62/1996), Aviz Politia Rutiere (conf. OG 43/1997, rep. si OUG 195/2002), acord proprietari linii cale ferata, acorduri notariale cu referire la inscrieri privitoare la proprietate, respectiv inscrieri la sarcini conform CF-uri (dupa caz), studiu geotehnic, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara. Drumurile de acces la parcela vor respecta legislatia în vigoare. Vor fi asigurate locuri de parcare în incinta. Se va marca sistematizarea pe verticala a terenului; alte avize si acorduri conform legislatiei în vigoare, daca este cazul.

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”.



DIRECTIA GENERALĂ DE URBANSIM ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
BIROU AVIZARE CONFORMITĂȚI PUG/PUD/PUZ

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. **1181** din **19.03.2018**, emis de **Primăria Municipiului Timișoara**.

Achitat taxa de **100** lei, conform Chitanței nr. 12901/02.04.2018

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

.....

Arhitect-șef,
Emilian Sorin CIURARIU



Consilier
Sorina Popa