



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM
Biroul Avizare Conformități PUG/ PUD/ PUZ și Certificări

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

Aprobat,
Primar,
DOMINIC FRITZ

Ca urmare a cererii adresate de S.C. SEDAKO GROUP S.R.L pentru S.C. HORNBACH CENTRALA S.R.L. și Szijarto Emeric, cu sediul în județul Timiș, loc. Timișoara, str. Paul Chinezu nr.2, bl.SAD 9, Camera 1, cod poștal 300048, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2020-012297/23.10.2020;

Ca urmare a proiectului nr. 282/HRB/20 realizat de S.C. RD SIGN S.R.L., cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, str. Vulturilor nr. 14, cod poștal 300174;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de 19.11.2020 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. 51 din 19.11.2020

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru „Elaborare PUZ funcțiuni MIXTE: comerț, servicii și locuire; Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 283/2019 și modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 127/2020”, Calea Buziașului, nr. 152-162, Timișoara.

Generat de imobilele situate în județul Timiș, municipiului Timișoara, Calea Buziașului, nr.152-162, proprietari S.C. HORNBACH CENTRALA S.R.L., Szijarto Emeric, Jabri Tabrizi Elena, Municipiul Timișoara;

Cu respectarea următoarelor condiții:

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z., în suprafață totală de 89081 mp din acte, respectiv 87841 mp suprafață măsurată: terenul deținut de beneficiarii PUZ, conform CF- uri: CF nr. 425358 în suprafață de 37.700 mp, CF nr. 431832 în suprafață de 19.000 mp din acte și 17.760 mp măsurată, CF nr. 434508 în suprafață de 1.323 mp, CF nr. 434507 în suprafață de 8.858 mp, CF nr. 405778 în suprafață de 22.200 mp. Terenul este situat în sud-estul orașului, fiind delimitat astfel: la vest de strada Rozmarinului și terenul urbanizat prin HCL 537/2006, la est de drumul de exploatare De1517 și De1504/1/12, canal de desecare Hcn1505 și cale ferată dezafectată, la sud de drumul de exploatare De1504/1/12 (strada Dafinului) și terenul urbanizat prin HCL 328/2005, la nord de zona de servicii și comerț adiacentă Calea Buziașului.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.- teritoriul cuprins între: limita administrativă Timișoara-Mošnița Nouă la est, drumul de exploatare De1504/1/12 (strada Dafinului) la sud, la vest strada Rozmarinului și terenul urbanizat prin HCL 537/2006, Calea Buziașului la nord.



2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului: Teren parțial urbanizat prin: PUZ aprobat prin HCL 50/1999 – zona propusa pentru locuinte si functiuni complementare, partial conform PUZ aprobat cu HCL 283/2019 "Zona locuințe individuale cu regim redus de înălțime (S+P+1E+M/Er) cu caracter urban" și PUZ aprobat cu HCL 127/2020 "Zonă mixtă locuințe colective mici și individuale și servicii". Terenuri afectate de sistematizarea zonei – modernizare de trasee/ deschideri de strazi, zona de siguranta SNTGN TRANSGAZ si zona de protectie linii cale ferata, teren posibil afectat de canal. Teren aflat în proximitate cale ferată dezafectată. Spatii verzi minim conform HCL nr. 62/2012. Locurile de parcare se vor asigura pe terenul beneficiarului conform legislatiei în vigoare pentru functiunile propuse.

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: dezvoltarea a două zone funcționale distincte: zona de locuințe colective mici și zona de comerț și servicii, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, asigurarea acceselor, asigurarea locurilor de parcare exclusiv pe terenurile deținute de proprietari conform legislației în vigoare pentru funcțiunea propusă, echiparea cu utilități, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri (dacă este cazul).

- **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, autorizatia de construire se va putea emite doar dupa ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public (dacă este cazul);

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

Funcțiuni dominante: doua functiuni – zona de locuințe colective mici și zona de comerț și servicii

Indicatori urbanistici maximali propuși pe terenul beneficiarului:

1) Zona de comerț și servicii

- $POT_{max} = 70\%$
- $CUT_{max} = 1,2$
- Regimul maxim de înălțime = P+1E
- $H_{max} = 15m$
- Spații verzi = min 5%

2) Zona de locuințe colective mici

- $POT_{max} = 40\%$
- $CUT_{max} = 1,5$
- Regimul maxim de înălțime = S+P+2E+M/Er
- H_{max} coamă = 16m
- H_{max} cornișă = 11m
- Spații verzi = min 20%

- Retrageri corespunzătoare față de limitele laterale și spatele parcelei;
- Retrageri față de limitele laterale și posterioara ale parcelei - conform planșei nr. 04-A - Reglementări urbanistice, cu respectarea Codului Civil.



- Spații verzi și plantații - Se vor respecta prevederile H.C.L. 62/28.02.2012 privind aprobarea „Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010 – 2020 și Anexa 1 – Cadastrul Verde”.

- Se va respecta O.M.S. 119/2014 în ceea ce privește amplasarea parcărilor față de ferestrele imobilelor cu funcțiunea de locuire;

- Se vor diferenția prin hașuri pe planșa de reglementări zonele de implantare pentru subsol, clădiri, parcuri și alte funcțiuni.

- Retragerile subsolului vor respecta prevederile Codul civil;

Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza din Calea Buziașului, strada Rozmarinului, strada Dafinului și din străzile nou propuse.

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

- Parcărilor 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;

- Construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare funcțiunii propuse.

- Autorizațiile de construire se vor putea emite după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la drumuri, accese, rețele, necesare pentru buna deservire a funcțiunilor propuse.

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-șef (aviz CTATU), aviz Unic (Telekom, STPT, Aquatim, Delgaz Grid, Colterm, e-Distributie Banat), aviz Sanitar, aviz Agenția pentru Protecția Mediului Timiș, aviz Protecția Civilă, aviz Pompieri, aviz de Principiu Mediu Urban și Gestiune Deseuri (PMT), aviz Comisia de Circulație (PMT), aviz ANIF, aviz CFR/proprietar linii cale ferată (după caz), aviz Transgaz, aviz Poliția Rutieră (conf. OG 43/1997, rep. și OUG 195/2002), aviz Ministerul Turismului (pentru servicii de cazare – dacă este cazul), aviz Statul Major, acord proiectant PUZ aprobat prin HCL 283/2019 și HCL 127/2020, copie H.C.L. conform OUG nr.57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, art. 129 și art. 139 (pentru CF nr. 434508), 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 de însorire conf. OMS nr.119/2014, studiu geotehnic, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară cu evidențierea nr. top. drum/drumuri de acces la parcelă, reglementare suprafață înscrisă în CF431832 (suprafața din acte : 19.000mp, suprafața măsurată: 17.760mp), reglementare adresă și număr poștal în CF sau adeverință de la BDU (PMT), acorduri/acorduri notariale cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF (dacă este



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM
Biroul Avizare Conformități PUG/ PUD/ PUZ și Certificări

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

cazul), alte avize și acorduri conform legislației în vigoare, dacă este cazul. Se va respecta OUG 114/17.10.2007 pentru modificarea și completarea OUG nr. 195/2005 act., art. 71, alin (1) și (2). Drumurile de acces la parcelă vor respecta legislația în vigoare. Se va marca sistematizarea pe verticală a terenului, alte avize și acorduri conform legislației în vigoare, dacă 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. 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”.

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. 3120/04.09.2020, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 200 lei, conform O.P. nr. 5231/23.10.2020.

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

p. Arhitect-șef
Monica MITROFAN



Consilier,
Sorina Popa