



Aprobat,
Primar,
DOMINIC FRITZ

Ca urmare a cererii adresate de S.C. Artemis Real Estate S.R.L prin Attila Wenczel, cu sediul în județul Timiș, loc. Dumbrăvița, str. Creației nr. 6A, cod poștal 307160, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2020-013565/26.11.2020;

Ca urmare a proiectului nr. 224/20 realizat de S.C. Parasitestudio S.R.L., cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, str. Lev Tolstoi, nr. 16, cod poștal 300480;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de 10.12.2020 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. 55 din 10.12.2020

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru „Locuire colectivă și funcțiuni complementare, comerciale, servicii, activități economice de tip terțiar (birouri, turism, administrative financiar bancare), învățământ”, str. Gloriei nr. 11, Bulevardul Eroilor nr. 71, strada Stefan Cel Mare nr. 48-52, Vărădia, Timișoara.

Cu respectarea următoarelor condiții:

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z., în suprafață totală de 22.700 mp, terenul deținut de beneficiarii PUZ, conform CF- uri: CF nr. 447651 în suprafață de 1126 mp, CF nr. 447694 în suprafață de 605 mp, CF nr. 447707 în suprafață de 370 mp, CF nr. 447786 în suprafață de 88 mp, CF nr. 447939 în suprafață de 9531 mp, CF nr. 447958 în suprafață de 6987 mp, CF nr. 447715 în suprafață de 45 mp, CF nr. 447704 în suprafață de 3018 mp, CF nr. 447661 în suprafață de 1000 mp. Terenul este situat în estul orașului, fiind delimitat astfel: la nord de strada Gloriei, la est de strada Stefan Cel Mare, la sud terenuri private aliniate la Bulevardul Eroilor de la Tisa – amplasamentul mergând cu o fâșie de teren până la Bulevardul Eroilor de la Tisa, la est proprietăți private și strada Vărădia.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.- cvartalul cuprins între Bulevardul Stefan Cel Mare, Bulevardul Eroilor de la Tisa, străzile Nicolinț, Miorița, Gloriei.

Se va studia cvartalul de imobile situat la sudul amplasamentului, cu fronturi la Bulevardul Eroilor de la Tisa.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului: Conform PUG aprobat cu HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018 – zonă unități industriale. Locurile de parcare se vor asigura pe terenul beneficiarului conform legislației în vigoare pentru funcțiunile propuse.



Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului:

Dezvoltarea unei zone cu funcțiuni mixte – locuire colectivă și funcțiuni complementare, comerț, servicii, activități economice de tip terțiar (birouri, turism, administrative financiar bancare), învățământ, 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, autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public (dacă este cazul);

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

Funcțiuni dominante: funcțiuni mixte – locuire colectivă și funcțiuni complementare, comerț, servicii, activități economice de tip terțiar (birouri, turism, administrative financiar bancare), învățământ;

Indicatori urbanistici maximali propuși pe terenul beneficiarului:

- $POT_{max} = 45\%$
 - $CUT_{max} = 2,9$
 - Regimul maxim de înălțime = $2S+P+10E+2Er$
 - $H_{max} = 44m$
 - 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. 08-A - Reglementări urbanistice, cu respectarea Codului Civil;
 - Se va limita numărul de apartamente la maxim 400 unități, din care cel mult 10% pot să fie garsoniere;
 - 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 parcarilor față de ferestrele imobilelor cu funcțiunea de locuire;
 - Se vor diferenția prin hașuri pe planșa de reglementări zonele de implantare pentru subsol, clădiri, parcări și alte funcțiuni;
 - Retragerile subsolului vor respecta prevederile Codul civil;

Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza din Bulevardul Eroilor de la Tisa, str. Stefan Cel Mare, str. Gloriei, str. Vărădia.



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

- 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;

- 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;

- Se va realiza un studiu de trafic pentru întreg cvartalul studiat.

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 (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu energie termica, gaze naturale, telefonizare, transport urban), aviz Sanitar, aviz Agenția pentru Protecția Mediului Timiș, aviz Protecția Civilă, aviz Pompieri, aviz Satul Major, aviz de Principiu Mediu Urban si Gestione Deseuri (PMT), aviz Comisia de Circulație (PMT), aviz Poliția Rutieră Timiș, aviz Transelectrica, studiu de insorire conf.OMS 119/2014, aviz Ministerul Turismului, acord Statul Roman prin Ministerul Finantelor Publice pentru elaborare PUZ cu referire la proiect pentru terenul din CF nr. 447707, copie Hotarare Consiliul Local al Municipiului Timișoara pentru elaborare PUZ cu referire la proiect conform art. 129 si art. 139 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, 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,reglementare adresa si numar postal in CFsau adevereinta de la BDU(PMT), plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară cu evidențierea nr. top. drum/drumuri de acces la parcelă , acorduri/acorduri notariale (dupa caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF, alte avize si acorduri conform legislatiei 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”.



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

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. 2563/27.07.2020, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 200 lei, conform OP din 04.09.2020.

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

p. Arhitect-șef
Monica MITROFAN



Consilier,
Sorina Popa

Red-S.P. - 2ex