



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. UR2022- 004885/12.09.2022;

Ca urmare a proiectului nr. **224/20** realizat de **S.C. PARASITE STUDIO 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 **27.09.2022** 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 DE OPORTUNITATE Nr. 38 din 07.10.2022

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:

- $POT_{max} = 45\%$
- $CUT_{max} = 2,7$
- Regimul maxim de înălțime:
 - către Bulevardul Eroilor de la Tisa, str. Stefan Cel Mare 2S+P+8E+Er, $H_{max} = 35m$
 - către str. Gloriei, str. Vărădia 2S+P+2E+2Er (cu retragerea de min. 3m a etajului retras) nu va depăși H_{max} la comisa 2E = 12m
- Spații verzi = min 20% din suprafața totală a terenului - conform HCL nr. 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020" (se va asigura o zonă de spații verzi compacte);

Se vor respecta următoarele condiții în elaborarea documentației de urbanism, aceste condiții se vor regăsi atât în planșele desenate cât și în RLU propus:

- Artemis Real Estate negociază cu Comisia de Negociere cu Terții a Consiliului Local al Municipiului Timișoara pentru încetarea stării de coproprietate pentru terenul situat în strada Ștefan cel Mare nr. 48, înscris în CF nr. 447694 Timișoara, nr. top. 7250/2, în suprafață de 605 mp prin cumpararea cotei Municipiului Timișoara conform HCL 284 din 21.06.2022 – condiție pentru obținere Aviz Arhitect Șef;
- Artemis Real Estate va cumpara cota de 132,5/370 mp din terenul situat în strada Ștefan cel Mare nr. 52, înscris în CF nr. 447707, având număr top 7252/1, CF vechi nr. 436110, în suprafață de 370 mp prin negociere cu Comisia de Negociere cu Terții a Consiliului Local al Municipiului Timișoara conform HCL 99 din 30.03.2022 - condiție pentru obținere Aviz Arhitect Șef;
- Retrageri față de limitele laterale și posterioara ale parcelei - conform planșei nr. U03 - Reglementări urbanistice - Zonificare, cu respectarea Codului Civil; Retragerile subsolului vor respecta prevederile Codul civil;
- Se va limita numărul de apartamente la maxim 400 unități, din care cel mult 10% pot să fie garsoniere;
- Se vor diferenția prin hașuri pe planșa de reglementări zonele de implantare pentru subsol, clădiri, parcări și alte funcțiuni;
- Extinderea zonei verzi către strada Varadia pentru a se crea un acces public larg;
- Refacerea amenajării parcelei destinate grădinitei;
- Crearea unei piațete în latura N-E a terenului în jurul bisericii ortodoxe;
- Detalierea fatadelor clădirilor noi propuse și în RLU pentru a demonstra că acestea nu contravin imaginii bisericii ortodoxe;
- Să se realizeze o propunere de cvartal cu dezvoltarea frontului la B-dul Eroilor de la Tisa;



- Se vor respecta prevederile art. 3 din O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si de sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, cu completarile ulterioare alin (1) „Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1+1/2 ore la solistițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate, respectv prevederile art.17 Orientarea față de punctele cardinale, Anexa 3, pct.3.10 din H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamnetului de Urbanism.

Circulații și accese: accesele principale auto și pietonale se vor realiza din Bulevardul Eroilor de la Tisa, str. Stefan Cel Mare, accese cu trafic redus din str. Gloriei, str. Vărădia – prevăzut cu acces pentru riverani.

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;

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 Gestiune Deseuri (PMT), aviz STS (pentru h>17m, daca ete cazul), 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, Copie Hotarare Consiliul Local al Municipiului Timișoara pentru elaborare PUZ 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”.

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 prel. 26.07.2022 și 1627/02.06.2022, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 300 lei, conform chitanței nr. 137525 din 27.07.2022.

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

Arhitect-șef,
Gabriel ALMĂJAN



Consilier,
Monica MITROFAN