



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	Semnat Sef serviciu Serviciul Planificare Urbana	Intocmit Consilier Compartiment Avizare PUD/PUZ

UR2024-000940

Ca urmare a cererii adresate de SC ARTEMIS REAL ESTATE SRL prin Wenczel Attila, cu sediul în județul Ilfov, oras Pantelimon, bulevardul Biruintei nr 98, DN3 KM 11+380, corp C1 etaj 1, camera 1 sala Murano, telefon/fax 0724552007, e-mail office@parasitestudio.ro, înregistrată cu nr. UR2024-000940 din 02.04.2024;

Ca urmare a proiectului nr. 224/2020, realizat de SC PARASITE STUDIO SRL, cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, str Tolstoi nr. 16;

Având în vedere observațiile și recomandările **în urma ședinței din data de 23.04.2024 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:

AVIZ Nr. 25 din 17.05.2024

Pentru elaborarea Planului Urbanistic de Zonal „**ZONA MIXTA: Locuire colectivă și funcțiuni complementare, comerciale, servicii, activități economice de tip terțiar (birouri, turism, administrative financiar bancare), învățământ**”,

Generat de ansamblele situate pe strada Gloriei nr.11, Eroilor nr.71, Ștefan cel Mare nr.48 și 52, strada Vărădia, identificat prin CF nr. 447651, CF nr. 447694, CF nr. 447707, CF nr. 447786, CF nr. 447939, CF nr. 447958, CF nr. 447715, CF nr. 447704, CF nr. 447661, conform Certificatului de Urbanism nr. 2563/27.07.2020 – prelungit și Certificatul de Urbanism 1627/02.06.2022;

Inițiator: SC ARTEMIS REAL ESTATE SRL

Proiectant: SC PARASITE STUDIO SRL

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Oprita Razvan Alexandru

Amplasare, delimitare, suprafață zonă reglementată în P.U.Z.: se reglementează terenul intravilan situat în zona de est a Municipiului Timișoara, fiind delimitat la **nord** de str. Gloriei, locuințe și



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Fabrica de Bere, la **est** str. Stefan cel Mare, servicii, lacasuri de cult, locuinte colective, la **sud** locuinte individuale, semicolective, servicii b-dul Eroilor de la Tisa, fabrica Guban, la **vest** str. Varadia locuinte individuale, semicolective. și servicii conform planșei nr. U03 - „Reglementări urbanistice - zonificare”, anexă la documentație.

Teritoriul studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de beneficiar și terenul delimitat astfel: la nord– str. Gloriei, la est – str. Stefan cel Mare, la sud– b-dul Eroilor de la Tisa iar la vest – str. Varadia.

1. Prevederi ale planurilor urbanistice aprobate anterior:

- Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 - Zona unitati industriale existente.
- Conform PUG aprobat prin HCL 457/2023: terenurile încadrate parțial în RiM - zonă industrială restructurabilă - zonă mixtă și parțial în RrLc - zonă locuințe cu regim redus de înălțime restructurabilă - locuințe colective.

2. Prevederi P.U.Z. și R.L.U. propuse:

- **Categoria funcțională propusă: ZONA MIXTA: Locuire colectivă și funcțiuni complementare, comerciale, servicii, activități economice de tip terțiar (birouri, turism, administrative financiar bancare), învățământ**
- **Regim maxim de înălțime** = $2S+P+2E+2er / 2S+P+8E+er$;
- **Hmax_{cornișă} 2S+P+2E+2er** = 20.00 m (H 2E = 12.00 m);
- **Hmax_{cornișă} 2S+P+8E+er** = 35.00 m;
- **P.O.T_{max}** = 45%;
- **C.U.T_{max}** = 2.7;
- **Spațiu verde** = 20% din suprafața parcelei rezultate;
- **Retrageri minime față de limite** – în conformitate cu planșa U.03 – *Reglementări urbanistice - Zonificare*
- **Circulații și accese** – terenul reglementat se află la limita și capatul str. Varadia; se propun operațiuni cadastrale – dezmembrare și trecere în domeniu public, cu titlu gratuit, a unei suprafețe de teren propuse spre cedare pentru realizarea continuarii str. Varadia și legatura cu str. Gloriei cu un profil stradal de 12m. Se propun accese pe parcela de pe str. Varadia, str. Gloriei, str. Stefan cel Mare, precum și pista de biciclete conform avizului comisiei de circulație ;
- **Echipe tehnico-edilitară** - pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor și beneficiar.

În urma ședinței **Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 23.04.2023**, înființată în baza art. 37 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, a H.C.L. nr. 390 din 2021 privind înființarea C.T.A.T.U., se avizează favorabil ~~cu condiții~~ ~~nefavorabil~~ Planul Urbanistic de Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor și retragerile față de limitele de parcele prevăzute în planșa nr. U03 - „Reglementări urbanistice - zonificare” și în RLU;

Se vor respecta prevederile din O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și de sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula la suprafața efectivă rămasă în proprietate privată, iar autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public.

Se vor respecta condițiile de amplasare, precum și toate condițiile impuse prin avizele care fac parte integrantă din documentația P.U.Z;

Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și inițiatorul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63, alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Avizul arhitectului-șef nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate înlocui numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a **Certificatului de Urbanism nr. 1627/02.06.2022, prelungit până la 01.06.2025**, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500 lei, conform chitanței nr. -.

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