



Aprobat,
Primar,
Nicolae ROBU

Ca urmare a cererii adresate de **SC GOLDALE REAL ESTATE SRL** cu sediul în București, str. Soseaua Nordului nr. 24-26, Etaj 5, camera 2, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2019-017769/01.11.2019;

Ca urmare a proiectului nr. 2414.05.1/2019 realizat de SC SUBCONTROL SRL, cu sediul în județul Timiș, localitatea Timișoara, cod poștal 307575, strada F.C. Ripensia nr. 7A;

Având în vedere observatiile și recomandările în urma ședinței din data de **07.11.2019** 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. 65 din 07.11.2019

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru "**PUZ ABATOR – proiect imobiliar mixt**".

Generat de imobilul situat în județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Eroilor de la Tisa nr. 24, identificat prin extras. CF nr. 444556, nr. cad 444556 (poziție transcrisă din CF 405688/ Timișoara), CF nr. 444555, nr. cad 444555 (poziție transcrisă din CF 405688/Timișoara), CF nr. 444554, nr. cad 444554 (poziție transcrisă din CF 405688/Timișoara).

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este terenul beneficiarului: Teren în suprafață totală de 48877 mp, înscris în: CF nr. 444556, nr. cad 444556: teren curți construcții în suprafața de S = 47760 mp; CF nr. 444555, nr. cad 444555: teren curți construcții în suprafața de S = 464 mp; CF nr. 444554, nr. cad 444554: teren curți construcții în suprafața de S = 653 mp, conform anexei la prezentul aviz.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin PUZ: teritoriul cuprins între Bulevardul Eroilor de la Tisa, strada Deliblată, strada 1 Decembrie 1918, Aleea F.C. Ripensia, cu analizarea ambelor fronturi ale acestor străzi.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți conform anexei la prezentul aviz:

Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului:

Conf. PUZ aprobat cu HCL 617/2006 prelungit cu HCL 227/2016: reconversie zona industrială ABATOR - realizare Complex Comercial 2S+P+4E și Complex de birouri, hotelier și de locuințe de 2S+P+11E. Ansamblul abatorului face parte din lista Monumentelor Istorice din 2004, monument cuprins la poz. 98, cod TM-m-A-06134. Conf. CF nr. 444556, nr. cad 444556: teren curți construcții în suprafața de S = 47760 mp; conf. CF nr. 444555, nr. cad 444555: teren curți construcții în suprafața de S = 464 mp; conf. CF nr. 444554, nr. cad 444554: teren curți construcții în suprafața de S = 653 mp. 2) Destinația conf. PUZ aprobat cu HCL 617/2006 prelungit cu HCL 227/2016: reconversie zona industrială ABATOR -



realizare Complex Comercial 2S+P+4E și Complex de birouri, hotelier și de locuințe de 2S+P+11E. Ansamblul abatorului face parte din lista Monumentelor Istorice din 2004, monument cuprins la poz. 98, cod TM-m-A-06134.

Spații verzi minim conform HCL 62/2012.

- Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului:

Se propune realizarea unui proiect imobiliar mixt – locuire colectivă, comerț, servicii, hotel și birouri, care va cuprinde mai multe clădiri de birouri/ hotel, clădiri rezidențiale, restaurarea clădirii monument istoric și crearea de spații verzi, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, asigurarea acceselor, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri (dacă este cazul), asigurarea locurilor de parcare pe terenurile deținute de proprietari conform legislației în vigoare pentru funcțiunea propusă, echiparea cu utilități.

3. Indicatorii urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) conform anexei la prezentul aviz:

Funcțiuni dominante: funcțiuni mixte: locuite colectivă, funcțiuni administrative, financiar bancare, comerciale (terțiare);

Indicatori urbanistici propuși pe terenul beneficiarului:

Regim maxim de înălțime -2S+P+12E

POT max = 60%

CUT max = 3,0

H max = 47 m

Retrageri conform planșei 006 „Reglementări urbanistice”

- Retrageri față de limitele laterale = minim jumătate din înălțimea clădirii, sau pe limita de proprietate, în condițiile legii (cu acordul vecinilor).

Se va restaura și integra monumentul fostului ABATOR în ansamblul nou construit.

Spații verzi și plantații - Se vor respecta minim prevederile HG 525/1996 actualizată pentru funcțiunea propusă, dar nu mai puțin decât prevederile HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea „Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010 – 2020 și Anexa 1 – Cadastrul Verde”.

Accesul auto la parcelă este asigurat din Bulevardul Eroilor de la Tisa, investiția poate fi accesată din trei străzi perimetrare.

Se va respecta OMS 119/2014 în ceea ce privește amplasarea parcarilor față de ferestrele imobilelor cu funcțiunea de locuire;

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

- Parcărilor necesare funcțiilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului, se vor dimensiona corespunzător;

Strada nou creată, la vestul proprietății, va fi de utilitate publică.

- 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 funcțiilor 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 funcțiilor propuse.



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

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 CTATU (Avizul Arhitectului-Sef), aviz Unic, aviz Sanitar, aviz Agentia pentru Protectia Mediului Timis, Aviz Ministerul Culturii, Aviz Consiliul Judetean, aviz Protectia Civila, aviz Pompieri, Aviz de principiu mediu urban si gestiune deseuri, aviz Comisia de Circulatie (PMT), Aviz Politia Rutiera (conf. OG 43/1997, rep. si OUG 195/2002), aviz Statul Major (conf. HG 62/1996 - teren fosta zona industrială), Aviz Ministerul Turismului (pentru servicii de cazare, dacă este cazul), adeverințe cu referire la eventualele litigii sau revendicări eliberate de Directia Cladiri, Terenuri si Dotari Diverse (PMT), Compartimentul Administrare Fond Funciar (PMT) si Serviciul Juridic (PMT), studiu geotehnic, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara. Acord/ acorduri notariale (dupa caz) cu referire la eventuale litigii sau revendicari (dacă este cazul), Studiu insorire conf. OMS 119/2014 (dacă este cazul), 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, 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. 183/08.05.2017 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 140/ 19.04.2011 - privind aprobarea "Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului", cu modificările și completările ulterioare.

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. 1667 din 13.05.2019, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

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

Arhitect-șef,
Emilian Sorin CIURARIU



Consilier,
Sorina Popa

Red/dact- S.P.