



Ca urmare a cererii adresate de S.C. SUBCONTROL S.R.L. pentru SC GOLDALE REAL ESTATE SRL, cu domiciliul/sediul (2) în județul Timiș, municipiul/orașul/comuna Timișoara, satul -, sectorul -, cod poștal -, str. - nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, email secretariat@subcontrol.ro, înregistrată la nr. UR2022- 003778 din 12.07.2022.

În conformitate cu prevederile H.C.L. 390/26.10.2021, se emite:

### AVIZ FAVORABIL CU CONDITII

Nr. 31 din 23.08.2022

Pentru soluția propusă privind „Reabilitare clădiri Ansamblu Monument Abator – Intervenții structurale și nestructurale pe interior și exterior, realizare extinderi, amplasare reclame pe fațade, amenajare piațetă, parcări și accese, realizare bransamente. Demolare parțială gard existent. Organizare șantier” cu păstrare avize obținute prin CU nr. 2229/29.06.2020 prelungit (M.M.)”, bazat pe C.U. nr. 1536/27.05.2022;

Generat de imobilul situat în județul Timiș, municipiul Timișoara, str. Bv. Eroilor de la Tisa nr. 24, identificat prin CF444554 nr. cad 444554; CF 444556 nr. cad 444556; CF 432229 Top: 8977;

Inițiator: SC GOLDALE REAL ESTATE SRL;

Proiectant: S.C. SUBCONTROL S.R.L.;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 25.07.2022 au fost reținute următoarele observații:

#### 1. Considerații la nivelul spațiului public

- **Amenajarea spațiului public între Ansamblul Abatorului și Bvd. Eroilor de la Tisa**

Proiectul propune deschiderea Ansamblului Abatorului către oraș respectiv către bvd. Eroilor de la Tisa și implicit, către Complexul Studentesc.

Pentru deschiderea aceasta și crearea unei legături vizuale, se propun intervenții privind amenajarea spațiului verde, eliminarea împrejmuirii, integrarea unor elemente din cadrul monumentului în spațiul public și crearea unui parcaj temporar până la implementarea etapelor următoare în cadrul proiectului.

Spațiul public al ansamblului reprezintă mai mult decât doar un loc pentru odihnă, o fâșie verde de protecție sau un intrând pentru spațiile comerciale și funcțiunile mixte în cadrul ansamblului. El va reprezenta poarta către un *magnet* în cadrul orașului. Acest aspect presupune o încărcare din punct de vedere al traficului atât pietonal/ciclist cât și motorizat în față și în jurul ansamblului. Iar această dezvoltare necesită intervenții adecvate pentru ameliorarea efectelor produse prin revitalizarea zonei. Asfel spațiul public va trebui să se adapteze traficului intens generat, ameliorând prin compoziție efectele fonice și/ sau ale noxelor, fiind în același timp deschis și ușor accesibil pentru pietoni și cicliști.



Privind cele menționate se va acorda deosebită atenție următoarelor aspecte:

- peisagistica spațiului public (plante pentru îmbunătățirea aerului, arbori cu longevitate, procentajul zonă verde/ zonă minerală);
- împrejmuirea (eliminată/ menținută parțial/ folosită ca și paravan/ mobilier/afișaj în locuri favorabile pentru ansamblu și amenajare);
- integrarea elementelor din clădirile ce urmează a fi reabilitate, în cadrul spațiului public (inegrarea stâlpilor în amenajarea exterioară ar duce la o eventuală decontextualizare).

#### **Condiție:**

*În vederea autorizării se va întocmi un studiu peisagistic având în vedere plantații pentru îmbunătățirea aerului, crearea unui paravan fonic, longevitate s.a. relevante pentru acest proiect. Se va revizui decizia de a elimina total împrejmuirea având în vedere posibila integrare a unor porțiuni în ansamblul spațiului public.*

*Integrarea unor elemente din cadrul clădirii monument în spațiul public se va justifica în cadrul proiectului tehnic.*

#### **▪ Spațiul public între Ansamblul Abatorului și zonele propuse în etapele viitoare .**

Ansamblul Abatorului în postura de monument istoric dar și considerând viitoarea sa funcțiune (de spații mixte/ comerciale/ office) are nevoie de un *spațiu tampon* sau *de aerisire* pentru a putea fi folosit la potențialul acestuia. La nivelul parterului respectiv a solului, a spațiului public, va fi un flux mare de trecători. Fluxul acesta se va împărți în grupuri de pietoni în mișcare, vizitatori care staționează, eventuale terase, mobilier urban, fâșii verzi, piste pentru cicliști și altele. Astfel, pentru o bună funcționare al ansamblului în viitor, se va avea în vedere dimensionarea adecvată a spațiului între ansamblul Abatorului și zonele din etapele următoare, incluzând o zonă pietonală dar și spațiu verde.

#### **Condiție:**

*Se va considera dimensionarea spațiului din jurul Ansamblului Abatorului din punct de vedere funcțional al clădirii, al mobilității (zona pietonală/ pentru cicliști) și a unei zone verzi tip tampon pentru ameliorarea zgomotului sau altor efecte create de zona cu funcțiuni mixte. Astfel creându-se o distanță față de zona rezidențială și un spațiu de respiro din punct de vedere al monumentului istoric.*

#### **▪ Spațiul public și integrarea acestuia în PUZ aprobat prin HCL 617/2006**

Actualul proiect de reabilitare a clădirilor ansamblului Abatorului se face în baza PUZ-ului aprobat prin HCL 617/2006 și prelungit prin HCL 227/2016: "Zona Abator". Ca atare, se va avea în vedere pct. 3.7. Protecția mediului cap. I. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la: d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program: apa, aer, sol; prin care se prevăd unele măsuri privind ameliorarea efectelor mediului înconjurător și anume: *realizarea unei zone verzi de protecție; plantații pe aliniament pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecție fonică și eoliană; realizarea unui separator de hidrocarburi pentru zonele de acces rutier; Realizarea unui separator de grăsimi pentru reziduurile de la*



*activitatea restaurantelor; Realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere și a deșeurilor din ambalaje; Lucrări de ameliorare și întreținere a solului în zonele verzi, cu amenajări floricole și cu plantații de arbuști;*

## 2. Considerații arhitecturale

▪ Reabilitarea Ansamblului Abatorului consideră respectarea volumetriei, aspectului exterior cât și ambientul clădirilor. Unele intervenții însă, vor trebui adaptate la nivel funcțional, pentru a nu împiedica utilizarea acestor spații. Privind luminatoarele tip velux, instalate pe partea sudică la nivelul mansardelor, aceste intervenții ar putea împiedica utilizarea ulterioară a spațiilor. Se pot considera alternative privind orientarea acestora, a soluțiilor tehnice pentru umbrire cât și o eventuală modificare în volumetrie (lucarne realizate într-un limbaj contemporan).

### **Condiție:**

*Se va revizui soluția propusă privind ferestrele tip velux și orientarea acestora.*

## 3. Integrare și relaționare cu etapele viitoare

Reabilitarea Ansamblului Abatorului este etapa 1 al unui șir de realizări privind edificarea unor zone rezidențiale, dar este și obiectul de legătură între PUZ-ul aprobat prin HCL 617/2006 și prelungit prin HCL 227/2016 și PUZ-ul care se elaborează paralel cu proiectul reabilitării Abatorului.

Buna funcționare al întregului ansamblu cu încadrarea celor 3 etape, se va datora integrarea Abatorului cât și soluționarea ansamblurilor rezidențiale adiacente în zonă.

*Se recomandă aprofundarea relațiilor între etapa 1 și etapele viitoare privind următoarele aspectele: relația cu contextul urbanistic, varietate în modul de aranjare al ansamblului sau arhitectură individuală pe clădiri, înălțimi, volumetrie, densitatea zonei, amplasament, puncte de perspectivă, circulații rutiere/pietonale/de ciclism, zone verzi și de agrement, folosința la nivelul parterului s.a.*

*Pentru etapele următoare se vor realiza vizualizări pe contextul existent.*

*A se avea în vedere că funcționarea spațiului Abatorului este strâns legată de soluțiile propuse pentru viitoarele etape.*

**Prin urmare**, pentru motivele prezentate mai sus, în contextul Capitalei Culturale 2023 și a apărării interesului public, pentru soluția pentru „Reabilitare clădiri Ansamblu Monument Abator – Intervenții structurale și nestructurale pe interior și exterior, realizare extinderi, amplasare reclame pe fațade, amenajare piațetă, parcări și accese, realizare bransamente. Demolare parțială gard existent. Organizare șantier” cu păstrare avize obținute prin CU nr. 2229/29.06.2020 prelungit (M.M.)” prezentată în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism și în conformitate cu Legea 350/2001 act. și rep. Art. 48, Ordinului 839/2009 privind Normele de aplicare ale Legii 50/1991 Art. 54 și Art. 67, se emite **AVIZ FAVORABIL CU CONDITII:**



- În vederea autorizării se va întocmi un studiu peisagistic având în vedere plantații pentru îmbunătățirea aerului, crearea unui paravan fonic, longevitate s.a. relevante pentru acest proiect.
- Se va revizui decizia de a elimina total împrejmuirea având în vedere posibila integrare a unor porțiuni în ansamblul spațiului public.
- Integrarea unor elemente din cadrul clădirii monument în spațiul public se va justifica în cadrul proiectului tehnic.
- Se va considera dimensionarea spațiului din jurul Ansamblului Abatorului din punct de vedere funcțional al clădirii, al mobilității (zona pietonală/ pentru cicliști) și a unei zone verzi tip tampon pentru ameliorarea zgomotului sau altor efecte create de zona cu funcțiuni mixte. Astfel creându-se o distanță față de zona rezidențială și un spațiu de respiro din punct de vedere al monumentului istoric.
- Se va revizui soluția propusă privind ferestrele tip velux și orientarea acestora.

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

Se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele care fac parte integrantă din Documentație Tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire;

Ședința de susținere a propunerii din data de **25.07.2022** la care a participat șeful de proiect a fost publică, așadar orice observații/ recomandări menționate în ședință, se vor lua în considerare în propunerile ulterioare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a **Certificatului de urbanism nr. 1536/27.05.2022** emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de - lei, conform Chitanței nr. - din -.

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

Arhitect-șef,  
**Gabriel ALMĂJAN**



Consilier  
**Wanda GAVRILESCU**