



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

Biroul Avizare PUD/PUZ

UR2023-002463/10.07.2023



Ca urmare a cererii adresate de **GOLDALE REAL ESTATE SRL**, cu sediul în București, Sector 1, Șoseaua Nordului nr.24-26, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2023-002463/26.05.2023;

Ca urmare a proiectului nr. **2414.05.1** realizat de **SUBCONTROL S.R.L.**, cu sediul în județul Timis, municipiul Timisoara, Aleea FC Ripensia nr. 7A;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de **20.06.2023** 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. 31 din 10.07.2023

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) - „**PUZ ABATOR- Proiect imobiliar mixt**”, amplasat în Municipiul Timisoara, intravilan, C.F. nr. 444554, CF nr. 444555, CF nr.444556 având suprafață totală de **S=48.877 mp**; generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, Bulevardul Eroilor de la Tisa nr.24:

- C.F. nr. 444554, nr. cadastral 444554, S_{mas}= 653 mp.
- C.F. nr. 444555, nr. cadastral 444555, S_{mas}= 464 mp.
- C.F. nr. 444556, nr. cadastral 444556, S_{mas}= 47.760 mp.

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: teren în suprafață totală de 48.877, înscris în CF 444556, nr. cad. 444556, teren curți construcții în suprafață de S= 47.760mp; CF 444555, nr. cad. 444555, teren curți construcții în suprafață de S= 464mp; CF 444554, nr. cad. 444554, teren curți construcții în suprafață de S= 653mp; conform planșei nr. U-04 „Reglementări urbanistice propuse”, anexă la prezentul aviz.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul cuprins între Bulevardul Eroilor de la Tisa, strada Deliblata, strada 1. Decembrie 1918, Aleea FC Ripensia.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- **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.

- **Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului:** subzonă mixtă M2 (locuire colectivă, servicii, comerț, hotel etc.), subzonă Et (servicii, comerț, birouri etc.), subzone verzi. Locurile de parcare necesare funcțiilor propuse se vor asigura pe terenul reglementat.

- **Servituți:** se vor respecta servituțiile 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, inclusiv prospectele stradale propuse pentru drumurile adiacente.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) pentru toată suprafața reglementată:

Funcțiuni dominante: funcțiuni mixte- locuire colectivă, servicii și comerț:

- **POT max = 55%**
- **CUT max = 2.5**
- **Regim de înălțime maxim: (2S)+P+12E**
- **Hmax = 45 m;**
- **Spații verzi: minim 30% din care minim 10% pe sol natural**

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

- Având în vedere că în cadrul CTATU s a recomandat studierea percepției volumului istoric în relație și cu volumele la nivelul strazii și la niv materialității, percepție dinspre intersecție spre monument, o prezentare a unor simulări de materiale propuse. Clarificarea în RLU a regulilor privind aspectul exterior al clădirilor propuse în raport cu ansamblul monument Abator. Se va obține Aviz Arhitect Șef pentru un punct de vedere, în faza de preconcept, înainte de depunerea documentației pentru Autorizația de Construire,.
- Studierea unei variante diferite de altimetrie (o descreștere a înălțimii către monument);
- Piațetă accesibilă public (cu spații verzi, spații minerale, zone cu stratificație permeabilă) în zona ansamblului Abatorului, pentru punerea în evidență a monumentului;
- Circulațiile interioare ale terenului reglementat se vor concentra pe circulații pietonale și velo, circulația auto limitându-se la acces riverani/locatari (acces la intrările în parcări subterane) și acces vehicule aprovizionare, mentenanță, autospeciale în caz de necesitate;
- Planșa de reglementări va conține regimul de înălțime și retragerile și se vor diferenția prin hașuri zonele de implantare pentru subsol, clădiri, parcări și alte funcțiuni;
- Se vor corela planșa de reglementări cu planșa de mobilare, reprezentând volumul clădirilor fragmentate cu regimul de înălțime;
- Referitor la distanțele dintre clădiri și iluminarea pe cele 4 fațade ale clădirilor propuse, se recomandă eliminarea volumului central și redistribuirea suprafețelor către turnurile care nu afectează din punct de vedere al iluminatului/percepției, creându-se două curți cu caracter semi-public.
- Având în vedere propunerea conceptului de *dală urbană* se recomandă crearea a unui procent de spațiu verde deepgreen.

Se va obține un punct de vedere din partea C.T.A.T.U. după introducerea observațiilor, înainte de demararea Etapei 2 de informare și consultare a publicului conform HCL 218/2020 pentru proiectul în cauză.

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

- Se va asigura accesul corespunzător, atât pietonal cât și auto la drumurile publice;
- Autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;
- Construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare funcționării;
- realizării infrastructurii rutiere și edilitare, care se vor realiza parțial pe domeniul public existent, în exteriorul terenului reglementat;
- realizarea dalei urbane verzi, accesibile publicului, conform diagramei spațiilor accesibile prezentate pe planșa 07 Obiective de utilitate publică.

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 funcțiunile propuse;

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:

Avize necesare pentru PUZ: aviz Arhitectul-Sef (aviz CTATU), aviz Unic (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu energie termica, gaze naturale, telefonizare, transport urban), aviz Sanitar, aviz Agentia pentru Protectia Mediului Timis, Aviz Ministerul Culturii, Aviz Consiliul Județean, aviz Protecția Civila, aviz Pompieri, Aviz de principiu mediu urban și gestiune deseuri (PMT), aviz Comisia de Circulație (PMT), Aviz Politia Rutieră, aviz Statul Major, Aviz Ministerul Turismului (dacă este cazul), Aviz STS, adeverințe cu referire la eventualele litigii sau revendicări eliberate de Directia Cladiri, Terenuri și Dotari Diverse (PMT), Compartimentul Administrare Fond Funciar (PMT) și Serviciul Juridic (PMT), studiu geotehnic, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliara. Vor fi asigurate locuri de parcare în incintă. Se va marca sistematizarea pe verticală a terenului. Alte avize și acorduri conform legislației 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. 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. 3123 din 21.10.2022, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500 lei, conform chitanței nr. 154408 din 26.05.2023.

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

Arhitect-șef,
Gabriel ALMĂJAN

Șef birou,
Monica MITROFAN