



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Semnat Primar	Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	

PHCL2025-000109

REFERAT DE APROBARE A PROIECTULUI DE HOTARARE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „PUZ ABATOR- Proiect imobiliar mixt”, Bd. Eroilor de la Tisa nr. 24, CF444554, CF444555, CF444556, Timișoara

Proiect emis la solicitarea inițiatorului GOLDALE REAL ESTATE SRL, înregistrată cu nr. MTM2025-004970/05.02.2025, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**PUZ ABATOR- proiect imobiliar mixt**”, Bd. Eroilor de la Tisa nr.24, CF 444554, CF 444555, CF 444556, Timișoara aflat în proprietatea GOLDALE REAL ESTATE SRL, elaborat de proiectantul SUBCONTROL S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Radu D. Radoslav - arhitect – DEF6G5, proiect nr. 2414.05.1, soluții și reglementări în scopul mobilării parcelelor cu clădiri de locuințe colective și funcțiuni mixte, servicii, comerț, birouri, hotel etc., reabilitare și refuncționalizare a clădirilor Abatorului, precum și de realizare de extinderi ale acestora, asigurarea unor accese noi în zona reglementată, amenajarea de spații verzi, scuaruri/piațete public accesibile în mod nelimitat, după obținerea **Certificatului de Urbanism nr. 3123/21.10.2022, prelungit până la data de 20.10.2025;**

1. Descrierea situatiei actuale

Suprafața reglementată în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal: terenul intravilan situat în partea centrală a Municipiului Timișoara, identificat prin CF 444554, CF 444555, CF 444556, Timișoara, cu acces din b-dul. Eroilor de la Tisa, mărginit la est de str. Deliblata, la sud de str. 1 Decembrie, iar la vest de terenurile proprietatea Municipiului Timișoara identificate prin Nr. top. 9146/1/1/2; 9146/1/2/2, CF nr.409979, conform planșei nr. U.04 - „Reglementări urbanistice propuse”, anexă la prezentul aviz.

Terenul reglementat situat în Timișoara, Bd. Eroilor de la Tisa nr.24, în suprafață totală de 48.877 m², înscris în CF 444554, CF 444555, CF 444556, are ca proprietar pe GOLDALE REAL ESTATE SRL, conform CF anexate.

Pe terenul reglementat, există un plan urbanistic avizat: Conform PUZ aprobat prin HCL 617/2006, prelungit cu HCL 227/2016: reconversia fostului „Abator” într-un complex comercial de tip mall în partea de est în regim de înălțime 2S+P+4E retrase succesiv în conformitate cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național al Județului Timiș nr. 2190/13. I I .2006 și cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor nr. 202/16.05.2001, complex comercial cu suprafața construită de aproximativ 25.000 mp, POT=75%, CUT=3 și edificarea unui complex de birouri, hotel și locuințe în partea de vest pentru care se instituie interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism și în conformitate cu avizul



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Consiliului Județean Timiș nr. 117/12.12.2006 eliberat cu aceeași condiție. Ansamblul abatorului face parte din lista Monumentelor Istorice din 2004, monument cuprins la poz. 98, cod TM-m-A-06134.

Terenul reglementat este parțial construit - în momentul de față pe teren există clădirile care formează Abatorul Timișoara: două pavilioane și un grup statuar (care constă din două statui amplasate pe pedestale) către Bd. Eroilor de la Tisa, clădirea cu turnul Abatorului și două hale situate de-o parte și de alta a acestuia.

2. Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: Et - subzonă servicii, comerț, birouri etc., M2 - subzonă mixtă (locuire colectivă, servicii, comerț, hotel etc.) și subzone verzi amenajate neîngrădite cu acces public nelimitat, cu caracter verde de extindere a zonelor verzi existente din vecinătăți, de scuar/piațetă (Vep) și cu caracter verde și comercial (Vec), conform planșei U.04 - „Reglementări urbanistice propuse”.

Prin Planul Urbanistic Zonal „**PUZ ABATOR- proiect imobiliar mixt**”, Bd. Eroilor de la Tisa nr.24, Timișoara, se propun soluții și reglementări în scopul în scopul mobilării parcelor cu clădiri de locuințe colective și funcțiuni mixte, servicii, comerț, birouri, hotel etc., reabilitare și refuncționalizare a clădirilor Abatorului, precum și de realizare de extinderi ale acestora, asigurarea unor accese noi în zona reglementată, amenajarea de spații verzi, scuaruri/piațete public accesibile în mod nelimitat;

Circulații și accese: accesul auto și pietonal se vor realiza din Bd. Eroilor de la Tisa, str. Deliblată și str. 1. Decembrie, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2024-008722/29.02.2024; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U;

3. Alte informații

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată, pentru documentația Plan Urbanistic Zonal „**PUZ ABATOR- Proiect imobiliar mixt**”, Bd. Eroilor de la Tisa nr.24, Timișoara, au fost obținute: Certificatul de Urbanism nr. 3123/21.10.2022, prelungit până la data de 20.10.2025, Avizul de Oportunitate nr. 31/10.07.2023 și punctul de vedere favorabil nr. MTM2024-020333/28.06.2024, Avizul Arhitectului Șef nr.7/31.01.2025 și Decizia de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 114/21.11.2024, prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu.

4. Concluzii

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**PUZ ABATOR- Proiect imobiliar mixt**”, Bd. Eroilor de la Tisa nr.24, CF 444554, CF 444555, CF 444556, Timișoara, având ca inițiator pe GOLDALE REAL ESTATE SRL, elaborat de proiectantul SUBCONTROL S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Radu R. Radoslav - arhitect – DEF6G5, proiect nr. 2601.01.7, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Timișoara.