



ROMÂNIA

JUDEȚUL TIMIȘ

MUNICIPIUL TIMIȘOARA

CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 195

din data de 15.04.2025

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „PUZ ABATOR-Proiect imobiliar mixt”, Bd. Eroilor de la Tisa nr. 24, C.F. 444554, C.F. 444555, C.F. 444556, Timișoara

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA

Având în vedere Referatul nr. TMI2025-006223/20.02.2025 - al Primarului Municipiului Timișoara, domnul DOMINIC FRITZ;

Având în vedere Raportul de specialitate nr. TMI2025-006337/21.02.2025- al Direcției Generale Urbanism și Planificare Teritorială din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara;

Având în vedere Avizul Serviciului Juridic din data de 26.02.2025 - Anexă la Raportul de specialitate nr. TMI2025-006337/21.02.2025;

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 208/15.06.2021- privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Consiliului Local al Municipiului Timișoara;

Având în vedere Procesele Verbale de avizare ale Comisiei pentru studii, prognoze, economie, buget, finanțe, impozite și taxe, Comisiei pentru dezvoltare urbanistică, amenajarea teritoriului și patrimoniu, Comisiei pentru administrarea domeniului public și privat, servicii publice și comerț, regii autonome și societăți comerciale, Comisiei pentru administrație locală, juridică, ordine publică, drepturile omului și probleme ale minorităților și Comisiei pentru cultură, știință, învățământ, sănătate, protecție socială, turism, ecologie, sport și culte din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara;

Având în vedere prevederile Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, republicată;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și modificată; Având în vedere prevederile art. 25 alin. 1) și Anexei I din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;

Având în vedere prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului;

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 218/04.06.2020 pentru 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";

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 390/26.10.2021 privind înființarea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism";

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 31/10.07.2023, de punctul de vedere favorabil nr. MTM2024-020333/28.06.2024, de Avizul Arhitectului Șef PMT nr. 7/31.01.2025 și de Avizul Arhitectului Șef-Consiliul Județean Timiș cu nr. 115/16.12.2024;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 3123/21.10.2022, prelungit până la data de 20.10.2025, respectiv prevederile Deciziei 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;

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (1) lit. c), alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) și alin. (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art. 1: Se aprobă Planul 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, având ca inițiator pe 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, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2: Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 7/31.01.2025:

Categoria funcțională propusă pe terenul inițiatorului: 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, CF 444554, CF 444555, CF 444556, Timișoara aflat în proprietatea GOLDALE REAL ESTATE SRL, se propun 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.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 7/31.01.2025, sunt următorii:

- POT max = 55%;
- CUT max = 2,5;
- Regim de înălțime:

În subzona M2:

-în zona de dezvoltare aferentă etapei 3 (spre vest): S+P+12E, Hmax: 45m la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim;

-În zona de dezvoltare aferentă etapei 2 (la sud de construcțiile existente ale Abatorului): S+P+9E+Er, Hmax: 38m, cu excepția primului rând de clădiri din dreptul construcțiilor existente ale Abatorului, care vor avea max S+P+4E+Er, Hmax: 24m;

În subzona Et:

- pentru pavilioane: S+P+M, Hmax cornișă: 5,4m, Hmax:8m
- clădirea cu turn: P+2E+M+învelitoare turn reconstruită
- extindere clădire cu turn: S+P+2E, Hmax:13m
- corpuri hale: P+1E, Hmax cornișă: 7,6m, Hmax:9m
- extinderi corpuri hale: S+P+1E, Hmaxatic: 8,5m

- Retrageri: se va respecta limita maximă de implementare a clădirilor prevăzută în planșa nr. U.04 - „Reglementări urbanistice propuse”, astfel:

Retrageri față de aliniament:

- Față de Str. 1 Decembrie: aliniere cu blocul P+10 existent, de la est de Str. Deliblata
- Construcții pe aliniament pe Str. Deliblata (în urma cedării pentru realizarea profilului de 26m)
- Construcțiile din M2 se vor alinia cu clădirea cu turnul Abatorului (retragere 36m de la aliniament)

Retragere față de limitele laterale: min.14m față de limita de proprietate vestică a zonei reglementate

Retragere față de limita posterioară: nu este cazul

- Spații verzi: min. 30.00%, din care pe sol natural minim 10%, pe placă/terase/dală urbană 20%; se va asigura o zonă verde de minim 30% din suprafața totală a parcelei, amenajată și întreținută, conform Deciziei de încadrare nr. 114/21.11.2024 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

Se vor asigura platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor municipale (acestea vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere), în conformitate cu prevederile art. 4 din Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și de sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare;

- Se vor respecta prevederile Planului de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 236/2024";

- Se va respecta Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;

Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza din Bd. Eroilor de la Tisa, str. Deliblata 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;

Scuarul/piațeta din subzona Et (de servicii, comerț, birouri etc.), zonele verzi Vep și Vec vor fi nelimitat accesibile de către public, neîngrădite, indiferent de tipul de proprietate (publică sau privată), conform RLU și a planșelor anexă U04 – Reglementări urbanistice propuse, U07 Obiective de utilitate publică.

Servituți: conform PUG aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 457/2023;

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 368/10.07.2023.

Art. 3: Prezentul Plan 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, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

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.

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.

Art. 4: Autorizația de construire se va emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării accesului din domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune nr. UR2024-000299/31.01.2024 asumat.

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.

Art. 5: După aprobare prin hotărârea consiliului local a documentației PUZ și RLU aferent, hotărârea însoțită de documentație va fi transmisă către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timiș, în vederea notării în cartea funciară a faptului că imobilul face obiectul respectivelor reglementări urbanistice, în conformitate cu art. 29, alin. 2[^]1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 6: Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal „PUZ ABATOR- proiect imobiliar mixt”, Bd. Eroilor de la Tisa nr. 24, CF 444554, CF 444555, CF 444556, Timișoara, și a Regulamentului Local de Urbanism.

Art. 7: Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, se încredințează Instituția Arhitectului Șef, din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara.

Art. 8: Prezenta hotărâre se publică pe site-ul propriu și totodată, se comunică:

- Instituției Prefectului - Județul Timiș;
- Primarului Municipiului Timișoara;
- Direcțiilor, Serviciilor, Compartimentelor - din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Timișoara;
- Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timiș;
- SC SUBCONTROL SRL;
- SC GOLDALE REAL ESTATE SRL;
- Mass-media locale.

Hotărârea a fost adoptată cu 19 voturi pentru și 1 vot împotriva.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
PAULA-ANA ROMOCEAN

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
ADINA POKKER

