



RU 2016-000692/28.11.2016

Aprobat Primar,  
**Nicolae ROBU**

## REFERAT

**privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic Zonal „Zona Abator”,  
Bd. Eroilor de la Tisa nr. 24, Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 617/19.12.2006  
și în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 233/2016, art. 28, alin. (3)**

Către Comisiile Consiliului Local al Municipiului Timișoara

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. RU 2016-000692/15.11.2016 a S.C. GOLDALE REAL ESTATE S.R.L. privind prelungirea valabilității **Planului Urbanistic Zonal „Zona Abator”**, Bd. Eroilor de la Tisa nr. 24, Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 617/19.12.2006, în vigoare până la data de 18.12.2016;

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 157/28.05.2002, prelungit prin H.C.L. nr. 139/24.04.2007, H.C.L. nr. 105/27.03.2012 și H.C.L. nr. 107/11.03.2014, în vigoare până la data de 24.04.2017;

Având în vedere prevederile **Planului Urbanistic Zonal „Zona Abator”**, Bd. Eroilor de la Tisa nr. 24, Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 617/19.12.2006, în vigoare până la data de 18.12.2016;

Având în vedere prevederile art. 28, alin. (3) din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și aprobare a documentațiilor de urbanism, astfel:

*„(3) Pentru planurile urbanistice aflate în termenul de valabilitate stabilit prin hotărârea de aprobare a acestora, valabilitatea poate fi prelungită tot prin hotărâre a consiliului local, pe baza analizei de specialitate, dacă se mențin reglementările urbanistice prevăzute și dacă acestea nu contrazic alte reglementări conexe sau acte normative apărute între timp.”;*

Având în vedere analiza de specialitate întocmită de Direcția Urbanism cu privire la documentația **Planului Urbanistic Zonal „Zona Abator”**, Bd. Eroilor de la Tisa nr. 24, Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 617/19.12.2006, analiză de specialitate anexă la prezentul referat;

Documentația **Planul Urbanistic Zonal „Zona Abator”**, Bd. Eroilor de la Tisa nr. 24, Timișoara, aprobată prin H.C.L. nr. 617/19.12.2006 a fost inițiată de beneficiarul S.C. GOLDALE REAL ESTATE S.R.L. și elaborată de proiectantul general S.C. SUBCONTROL S.R.L. și proiectantul de specialitate S.C. PLANCONTROL S.R.L., proiect nr. 1123.07.1.

Ansamblul cunoscut sub denumirea de „Abator” este înscris în CF 405688 Timișoara (număr vechi CF 16650), nr. top. 9144, 9145, 9146/1/2, teren în suprafață de 48.468 m<sup>2</sup>, cu clădiri acces principal corp A și corp B, hale laterale corp C și corp D și turn abator corp E.

Ansamblul cunoscut sub denumirea de „Abator” este înscris în Lista Monumentelor Istorice 2010 aprobată prin Ordinul M.C.P.N. nr. 2361/12.07.2010, la poziția 98, cod TM-II-m-A-06135.



Documentația **Planul Urbanistic Zonal „Zona Abator”**, Bd. Eroilor de la Tisa nr. 24, Timișoara, aprobată prin H.C.L. nr. 617/19.12.2006 propune pe terenul fostului „Abator” reconversia acestuia într-un complex comercial de tip mall în partea de est în regim de înălțime 2S+P+4E retrase succesiv cu suprafața construită de aproximativ 25.000 m<sup>2</sup> și suprafața desfășurată de aproximativ 60.000 m<sup>2</sup>, POT=75%, CUT=3, precum și unui complex de birouri, hotel și locuințe în partea de vest.

Accesele pietonale și auto înspre parcare propusă la subsolul complexului comercial se vor realiza de pe strada nou propusă, de pe Bd. Eroilor de la Tisa, Bd. 1 Decembrie și de pe Str. Deliblata.

Obținerea Autorizației de construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse exclusiv pe parcela deținută de beneficiar, în conformitate cu Anexa 2 din R.L.U. aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 157/28.05.2002, prelungit prin H.C.L. nr. 139/24.04.2007, H.C.L. nr. 105/27.03.2012 și H.C.L. nr. 107/11.03.2014.

Documentația **Planul Urbanistic Zonal „Zona Abator”**, Bd. Eroilor de la Tisa nr. 24, Timișoara, aprobată prin H.C.L. nr. 617/19.12.2006 este însoțită de toate avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planurilor urbanistice zonale aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000.

Documentația **Planul Urbanistic Zonal „Zona Abator”**, Bd. Eroilor de la Tisa nr. 24, Timișoara, aprobată prin H.C.L. nr. 617/19.12.2006 este însoțită de avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național al Județului Timiș nr. 2190/13.11.2016, rămânând valabil și avizul Ministerului Culturii și Cultelor nr. 202/16.05.2001, cu condiții păstrării corpurilor A, B, C, D, E și integrarea acestora în noul ansamblu prin restaurare în paralel cu edificarea noii construcții.

Pentru zona destinată complexului de birouri, hotel și locuințe propusă la vestul amplasamentului se menține interdicția temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism în conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, documentație de urbanism care va stabili regimul de înălțime, funcțiunea, POT, CUT, necesarul de spațiu verde și locurile de parcare conform legislației în vigoare, în conformitate cu avizul Consiliului Județean Timiș nr. 117/12.12.2006 eliberat cu aceeași condiție.

Valabilitatea **Planului Urbanistic Zonal „Zona Abator”**, Bd. Eroilor de la Tisa nr. 24, Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 617/19.12.2006, se prelungește în conformitate cu Ordinul nr. 233/2016, art. 28, alin. (3) cu **3 (trei) ani**, până la data de 18.12.2019 și se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

### PROPUNEM:

**1.** Analizarea și aprobarea prelungirii valabilității **Planului Urbanistic Zonal „Zona Abator”**, Bd. Eroilor de la Tisa nr. 24, Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 617/19.12.2006, având ca beneficiar pe S.C. GOLDALE REAL ESTATE S.R.L. și elaborat de proiectantul general S.C. SUBCONTROL S.R.L. și proiectantul de specialitate S.C. PLANCONTROL S.R.L., proiect nr. 1123.07.1.

**2.** Menținerea condițiilor de construire aprobate prin H.C.L. nr. 617/19.12.2006, astfel:

▪ 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. 2190/13.11.2016 și cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor nr. 202/16.05.2001, complex comercial cu suprafața construită de aproximativ



25.000 m<sup>2</sup> și suprafața desfășurată de aproximativ 60.000 m<sup>2</sup>, POT=75%, CUT=3;

▪ 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 Consiliului Județean Timiș nr. 117/12.12.2006 eliberat cu aceeași condiție.

**3. Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal „Zona Abator”**, Bd. Eroilor de la Tisa nr. 24, Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 617/19.12.2006, se prelungește în conformitate cu Ordinul nr. 233/2016, art. 28, alin. (3) cu **3 (trei) ani**, până la data de 18.12.2019 și se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

**4.** Terenul studiat cuprinde ansamblul cunoscut sub denumirea de „Abator” și este înscris în CF 405688 Timișoara (număr vechi CF 16650), nr. top. 9144, 9145, 9146/1/2, teren în suprafață de 48.468 m<sup>2</sup>, cu clădiri acces principal corp A și corp B, hale laterale corp C și corp D și turn abator corp E.

**5.** Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului **Plan Urbanistic Zonal „Zona Abator”**, Bd. Eroilor de la Tisa nr. 24, Timișoara, și a Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z..

**6.** Autorizația de construire se va putea elibera **doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public.**

Arhitect-șef,  
**Emilian Sorin CIURARIU**

Consilier,  
**Andreea STĂNILĂ**

Șef Birou Consultanță Juridică,  
**Daniel VĂCĂRESCU**



RU 2016-000692/25.11.2016

## ANALIZA DE SPECIALITATE

privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic Zonal „Zona Abator”,  
Bd. Eroilor de la Tisa nr. 24, Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 617/19.12.2006  
și în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 233/2016, art. 28, alin. (3)



Prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 157/28.05.2002, prelungit prin H.C.L. nr. 139/24.04.2007, H.C.L. nr. 105/27.03.2012 și H.C.L. nr. 107/11.03.2014, în vigoare până la data de 24.04.2017, cu privire la terenul situat în Bd. Eroilor de la Tisa nr. 24, identificat prin CF 405688 Timișoara (număr vechi CF 16650), nr. top. 9144, 9145, 9146/1/2, teren în suprafață de 48.468 m<sup>2</sup> propun: **subzona ISc - subzonă de instituții publice și servicii de interes general propuse prin reconversia funcțională a zonelor industriale existente**, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. în conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Conform solicitării S.C. GOLDALE REAL ESTATE S.R.L. înregistrată cu numărul UR 2006-004125/14.07.2006, Primăria Municipiului Timișoara emite Certificatul de urbanism nr. 4904/13.08.2006, în vederea elaborării unui plan urbanistic zonal, pentru imobilul situat în Bd. Eroilor nr. 24, Timișoara. Certificatul de urbanism este, conform prevederilor legale în vigoare, un act de informare, eliberat în scopul „Elaborare P.U.Z.” și care prevede la următoarele:

„Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 157/2002 - Monument istoric. Docum. pt. P.U.Z. va fi întocmită conf. Ghidului pt. metodologia de elaborare și conținutul-cadrul al P.U.Z. aprobat prin Ord. 176/2000 al M.L.P.A.T. și L. 350/2001. Avize nec. pt. P.U.Z.: Mediu, Sanitar, Pompieri, Apărarea Civilă, aviz Unic, Comisia de Circulație, aviz Consiliul Județean, aviz Dir. Patrimoniu, Serv. Juridic și Serv. Adm. Fond Funciar (cu ref. la litigii), aviz Comisia de Monumente. Docum. pt. P.U.Z. va fi întocmită în proiecție națională sistem de coordonate STEREO 70. P.O.T./C.U.T., regimul de înălțime, amplasarea pe parcelă, funcțiunea se vor stabili prin P.U.Z. Se vor respecta: R.L.U., O.M.S. 536/97, Codul Civil, H.G. 525/96 și legislația în vigoare.”



Având la bază Certificatul de urbanism nr. 4904/13.08.2006, a fost elaborată și aprobată prin H.C.L. nr. 617/19.12.2006 documentația **Planul Urbanistic Zonal „Zona Abator”**, Bd. Eroilor de la Tisa nr. 24, Timișoara, având ca beneficiar pe S.C. GOLDALE REAL ESTATE S.R.L. și elaborat de proiectantul general S.C. SUBCONTROL S.R.L. și proiectantul de specialitate S.C. PLANCONTROL S.R.L., proiect nr. 1123.07.1, documentație care, conform prevederilor Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z., propune următoarele reglementări:

*„Planul urbanistic zonal propune schimbarea funcțiunii existente, împărțind zona într-una de comerț și loisir/entertainment, și una de birouri, hotel și locuire. [...]*

*Concret, se dorește construirea unui centru comercial în locul fostului Abator, păstrând turnul și fațadele corpurilor laterale conform avizului Comisiei de Monumente nr. 2190/13.11.2006, construcția nouă urmând să ocupe 25.000 mp la sol, și aproximativ 60.000 mp desfășurați. Funcțiunea propusă este de comerț și petrecere a timpului liber, clădirea urmând să adăpostească un complex comercial cu magazine, săli de cinema, restaurante și cafenele. Clădirea va fi construită pe 4 etaje retrase succesiv, și va avea 2 etaje la subsol care vor adăposti parcare complexului. [...]*

*Foarte importantă este și integrarea monumentului fostului Abator în ansamblul nou construit. Astfel vor fi păstrate turnul și fațadele clădirilor laterale, precum și clădirile anexă de la stradă ale Abatorului, creându-se între acestea o piațetă pietonală care va reprezenta accesul principal în centrul comercial, dând ansamblului istoric importanța care i se cuvine.[...]*

*Partea de clădiri de birouri, locuințe și hotel va fi construită în partea dinspre Sala Olimpia a parcelei, fiind delimitată de complexul comercial printr-o stradă care va face legătura între Bd. Eroilor și Str. 1 Decembrie. [...]*

*Se prevede și reamenajarea aleii pietonale existente între Sala Olimpia și Abator prin lărgirea acesteia înspre Abator, și crearea unei dale pietonale în fața clădirii propuse. [...]*

***Un mare profitor al noii investiții este complexul studentesc. Zona căminelor va putea în acest fel să aibă în sfârșit funcțiunea pentru care a fost concepută, ca spațiu de odihnă și studiu pentru studenți, iar toate funcțiunile parazitare din complexul studentesc vor migra înspre centrul comercial, aflat într-o zonă adiacentă, în afara limitelor complexului al cărei graniță îl reprezintă Bd. Eroilor. [...]***

*Pentru rezolvarea parcarilor se propune realizarea a două nivele subterane de parcare sub fiecare obiectiv. Astfel, complexul comercial va avea alocate 1.000 de locuri de parcare, iar clădirea rezidențială va avea alocate 800 de locuri de parcare.*

*Suprafața totală a terenului este de 48.468 m<sup>2</sup>. Conform proiectului propus, terenul va fi împărțit în două suprafețe distincte, de 37.438 m<sup>2</sup>, respectiv 11.030 m<sup>2</sup>. Delimitarea celor două zone se va realiza printr-o stradă ce va asigura accesul către parcarile subterane ale ambelor clădiri. Terenul va fi ocupat în proporție de POT<sub>propus</sub>=75%, CUT<sub>propus</sub>=3, respectând reglementările în vigoare în ceea ce privește coeficientul de ocupare a terenului. [...]*

La data aprobării **Planului Urbanistic Zonal „Zona Abator”**, Bd. Eroilor de la Tisa nr. 24, Timișoara, prin H.C.L. nr. 617/19.12.2006, la articolul 4 se menționează suplimentar:

*„Pentru zona destinată complexului de birouri, hotel și locuințe, propusă la vestul amplasamentului, se instituie interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism, în conformitate și cu avizul Consiliului Județean Timiș nr. 117/12.12.2006.”*



Având în vedere prevederile **Planului Urbanistic Zonal „Zona Abator”**, Bd. Eroilor de la Tisa nr. 24, Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 617/19.12.2006, se propun următoarele condiții de construire, astfel:

- 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. 2190/13.11.2016 și cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor nr. 202/16.05.2001, complex comercial cu suprafața construită de aproximativ 25.000 m<sup>2</sup> și suprafața desfășurată de aproximativ 60.000 m<sup>2</sup>, POT=75%, CUT=3;

- 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 Consiliului Județean Timiș nr. 117/12.12.2006 eliberat cu aceeași condiție.

Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și aprobare a documentațiilor de urbanism, având data intrării în vigoare 17 martie, 2016, prevede următoarele la articolul 28:

*„(1) Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să probe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.*

*(2) Conform art. 56 alin. (5) din Lege, valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, respectiv a fost demarat procesul de autorizare și/sau executare a lucrărilor de construcții, până la finalizarea acestora.*

*(3) Pentru planurile urbanistice aflate în termenul de valabilitate stabilit prin hotărârea de aprobare a acestora, valabilitatea poate fi prelungită tot prin hotărâre a consiliului local, pe baza analizei de specialitate, dacă se mențin reglementările urbanistice prevăzute și dacă acestea nu contrazic alte reglementări conexe sau acte normative apărute între timp.”;*

În sprijinul acordării prelungirii valabilității documentației de urbanism, menționăm:

- solicitarea prelungirii valabilității **Planului Urbanistic Zonal „Zona Abator”**, Bd. Eroilor de la Tisa nr. 24, Timișoara, aprobat H.C.L. nr. 617/19.12.2006 s-a făcut în termenul acesteia de valabilitate (până la 18.12.2016), de către beneficiarul S.C. GOLDALE REAL ESTATE S.R.L., solicitare înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu numărul RU 2016-000692/15.11.2016;

- documentația **Planul Urbanistic Zonal „Zona Abator”**, Bd. Eroilor de la Tisa nr. 24, Timișoara, a fost aprobată prin H.C.L. nr. 617/19.12.2006, dată la care era în vigoare Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 157/28.05.2002;

- la data prezentei propuneri de prelungire a valabilității documentației de urbanism este în continuare în vigoare Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 157/28.05.2002 și prelungit prin H.C.L. nr. 139/24.04.2007, H.C.L. nr. 105/27.03.2012 și H.C.L. nr. 107/11.03.2014;

- **Planul Urbanistic Zonal „Zona Abator”** aprobat prin H.C.L. nr. 617/19.12.2006 propune rezolvarea problemelor de infrastructură și a cerințelor socio-economice ale zonei studiate, precum



și integrarea prin restaurare a monumentului istoric „Abator” în noua construcție propusă; totodată, asigură corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public, integrându-se în strategia de dezvoltare urbanistică a orașului, reabilitând o zonă degradată moral și oferindu-i funcțiunile concordante cu celelalte planuri implementate în zonă: Centrul de Afaceri, Hotelul „Boavista”, Sala Olimpia;

▪ **„Un mare profitor al noii investiții este complexul studentesc. Zona căminelor va putea în acest fel să aibă în sfârșit funcțiunea pentru care a fost concepută, ca spațiu de odihnă și studiu pentru studenți, iar toate funcțiunile parazitare din complexul studentesc vor migra înspre centrul comercial, aflat într-o zonă adiacentă, în afara limitelor complexului al cărei graniță îl reprezintă Bd. Eroilor.”** (extras din R.L.U. aferent P.U.Z. „Zona Abator”);

▪  $POT_{propus}=75\%$  este în concordanță cu Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa 2, respectiv: *„Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează: [...] zone comerciale - 85%.”*;

▪  $CUT_{propus}=3$  este în concordanță cu modificarea adusă Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 46, alin. (7), respectiv: *„În vederea unei utilizări coerente și raționale a teritoriului localităților, zonele cu coeficienți de utilizare a terenului (CUT) cu valoare mai mare de 4 se stabilesc numai prin planul urbanistic general și regulamentul local aferent.”* (modificare adusă prin Legea nr. 242/2009);

▪ reglementările propuse prin **Planul Urbanistic Zonal „Zona Abator”** aprobat prin H.C.L. nr. 617/19.12.2006 nu contravin servituților de utilitate publică trecute în „Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara” (H.C.L. nr. 428/30.07.2013);

▪ solicitarea de prelungire a valabilității **Planul Urbanistic Zonal „Zona Abator”** aprobat prin H.C.L. nr. 617/19.12.2006 are atașate extrasul de carte funciară pentru informare actualizat la zi și adeverințele de litigii și revendicări eliberate de Direcția Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse, Serviciul Juridic și Compartimentul Fond Funciar din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara.

Având în vedere prevederile **Planului Urbanistic Zonal „Zona Abator”**, Bd. Eroilor de la Tisa nr. 24, Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 617/19.12.2006, având valabilitatea până la data de 18.12.2016 și în conformitate cu Ordinul nr. 233/2016, art. 28, alin. (3) **propunem prelungirea valabilității** documentației de urbanism mai sus menționate cu o perioadă de **3 (trei) ani**, până la data de 18.12.2019.

Arhitect-șef,  
**Arh. Emilian Sorin Ciurariu**

Consilier,  
**Arh. Andreea Stănilă**