



ROMÂNIA

**JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
CONSILIUL LOCAL**

**HOTĂRÂREA nr. 107
din data de 11.03.2025**

privind aprobarea Planului Urbanistic de Zonal „PUZ – Parcelare, construire locuințe colective și funcțiuni complementare”, CF nr. 443062, CF nr. 445223, CF nr. 436516, CF nr. 436517, extravilan Timișoara

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA

Având în vedere Referatul de aprobare a Proiectului de hotărâre cu nr. TMI2024-041825/21.12.2024, al Primarului Municipiului Timișoara, domnul DOMINIC FRITZ;

Având în vedere Raportul de specialitate cu nr. TMI2024 - 041901/23.12.2024 al Instituției Arhitectului Șef din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara;

Având în vedere Avizul Serviciului Juridic din data de 31.12.2024 - Anexă la Raportul de specialitate nr. TMI2024 - 041901/23.12.2024;

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 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;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 64/28.01.2021 prelungit până la data de 06.06.2023 și a Certificatului de Urbanism nr. 1107/22.05.2023, Deciziei de încadrare nr. 73/18.04.2023 actualizată cu nr. 3375/AAA/18.06.2024 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, avizului Consiliului Județean Timiș nr. 13/07.03.2024, avizului Direcției Județene pentru Cultură nr. 490-3208/31.08.2022, avizului Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale nr. 26/27.01.2023 actualizat cu nr. 5284/08.07.2024, respectiv prevederile Avizului de Oportunitate nr. 16/03.06.2021 și a Avizului Arhitectului Șef nr. 47/23.10.2024;

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) coroborat cu 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 – Parcelare, construire locuințe colective și funcțiuni complementare”, CF nr. 443062, CF nr. 445223, CF nr. 436516, CF nr. 436517, extravilan Timișoara, documentație elaborată de proiectantul POWER ON SOLUTIONS SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Marius I. Jivan – D1E, proiect nr. 01/2020, la cererea inițiatorilor Bostan Dumitru, Bostan Aneta, Stanciu Stefan, Stanciu Mariana, Buciu Irina.

Art. 2: Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 47/23.10.2024, astfel:

Categoria funcțională propusă: Zonă predominant rezidențială, de locuințe colective cu dotări aferente și servicii (loturile 1, 2, 3);

(1) Regim de construire: cuplat sau izolat; se instituie interdicție temporară de construire până la realizarea accesibilității de la amplasamentul PUZ până la infrastructura stradală existentă în zonă, care respectă prevederile Ordinului nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;

(2) Funcțiunea predominantă: locuințe colective cu dotări și servicii, în cuantum de maxim 91 de unități locative distribuite pe cele 3 loturi propuse, cu asigurarea numărului necesar de locuri de parcare în afara domeniului public;

(3) POT_{max} = 40 %;

(4) CUT_{max} = 1,6;

(5) Regim de înălțime: maxim S+P+3E;

(6) H_{max} cornișă=14,00 m, H_{max} coamă = 17,00 m;

(7) Retrageri față de aliniament: 3 m respectiv 6 m - conform planșa U02 - „Reglementări urbanistice - Zonificare”;

(8) Retrageri față de limitele laterale și limite posterioare - conform planșa U02 - „Reglementări urbanistice - Zonificare”.

(9) Se va respecta limita maximă de implantare a construcțiilor conform planșei U02 - „Reglementări urbanistice - Zonificare”, respectând retragerile impuse;

(10) Spații verzi = 7,03% din suprafața totală a terenului (spații verzi de incintă 30% din suprafața cumulată a parcelelor). Se vor respecta prevederile H.C.L. nr. 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020". Se va respecta H.C.L. nr. 4/28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara;

(11) Circulații și servituți = conform „Propunerilor 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;

(12) Circulații și accese = accesul auto și pietonal se va realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2023-000414/25.05.2023 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U., respectiv în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2023-000414/ 25.05.2023 (150 de locuri de parcare estimate din care un număr maxim admis la sol de 33 de locuri de parcare pentru funcțiunea de servicii); locurile de parcare se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului, cu preponderență la subsol;

(13) Echipare tehnico-edilitară = Conform planșei 01ED – „Rețele de alimentare cu apă și canalizare”, și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețelele existente nr. 354/16.07.2024;

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. 3: Prezentul Plan Urbanistic Zonal „PUZ – Parcelare, construire locuințe colective și funcțiuni complementare”, CF nr. 443062, CF nr. 445223, CF nr. 436516, CF nr. 436517, extravilan Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație. Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „PUZ – Parcelare, construire locuințe colective și funcțiuni complementare”, CF nr. 443062, CF nr. 445223, CF nr. 436516, CF nr. 436517, extravilan Timișoara: teritoriul este delimitat: la nord - est și nord- vest de parcele private, la sud - est de drum de exploatare DE 690/2 , iar la sud-vest de drumul de exploatare DE 685/1.

Terenul reglementat, face parte conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018, din Terenuri situate în extravilan - Zonă cu caracter nedefinit, teren afectat de canale, de sistematizarea zonei (lărgire drumuri de exploatare existente); terenuri situate în zona I de referință // Aerodrom Cioca. Terenuri afectate de HCL 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord, respectiv conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023 din terenuri situate în extravilan, afectate de canale, de sistematizarea zonei (lărgire drumuri de exploatare existente); terenuri situate în zona I de referință // Aerodrom Cioca; conform prevederilor HCL 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord – zonă rezidențială.

Terenul reglementat situat în extravilanul municipiului Timișoara, Triaj CFR zona Mehala – Torontal, în suprafață totală de 7.500 mp, este înscris în:

(1) CF nr. 436516 nr. cad. 436516 (CF vechi nr. 139613 nr. top. 25192 - 25194/2, 25207-25211, 25212/2/3/b), teren extravilan categoria de folosință: arabil, S = 600 mp, proprietar Buciu Irina, cu drept de servitute de trecere asupra imobilului top 25192-25194/2, 25207-25211, 25212/2/3/c pe o suprafață de 401 mp în lungime de 100,23 m înscris în CF 109318, în fav. proprietarilor imob. A.1 și cu interdicție de înstrăinare și grevare, drept de ipotecă în favoarea Schiesz

Sorin-Ludovic, pentru care s-a obținut Declarația notarială cu nr. 839/05.07.2023 încheiată de notar public Bogdan – Alexandru Stănciuc;

(2) CF nr. 445223 nr. cad. 445223 (CF vechi nr. 139509 nr. top. 25192 - 25194/2, 25207 - 25211, 25212/2/3/a), teren extravilan categoria de folosință: arabil, S = 1000 mp, proprietari Stanciu Ștefan și soția Stanciu Mariana;

(3) CF nr. 443062 nr. cad. 443062 (CF vechi nr. 123390 nr. top. 25192 - 25194/2, 25207 - 25211, 25212/2/1/C), teren extravilan categoria de folosință: arabil, S = 2500 mp, proprietari Bostan Dumitru și soția Bostan Aneta;

(4) CF nr. 436517 nr. cad. 436517 (CF vechi nr. 109318 nr. top. 25192 - 25194/2, 25207 - 25211, 25212/2/3/c), teren extravilan categoria de folosință: arabil, S = 400 mp, proprietar Buciu Irina, cu drept de servitute de trecere pe o suprafață de 401 mp în lungime de 100,23 m, as. top. din prezenta CF în fav. proprietarilor dintotdeauna a imob. cu nr. top. 25192-25194/2, 25207-25211, 25212/2/3/b din CF 13913 și cu interdicție de înstrăinare și grevare, drept de ipotecă în favoarea Schiesz Sorin-Ludovic, pentru care s-a obținut Declarația notarială cu nr. 839/05.07.2023 încheiată de notar public Bogdan – Alexandru Stănciuc.

Art. 4: Emiterea Autorizației de construire pentru oricare dintre cele trei corpuri de clădire, va fi condiționată de emiterea Autorizațiilor de construire și pentru celelalte 2 corpuri de clădire, astfel încât toate cele trei corpuri să funcționeze ca un ansamblu (chiar dacă proprietarii imobilelor care vor solicita autorizațiile de construire vor fi diferiți), respectiv doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune cu nr. UR2022-006419/14.12.2022, asumat.

La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice precum și ale altor instituții avizatoare, care se vor realiza pe cheltuiala inițiatorului.

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, în vederea notării în cartea funciară a faptului că imobilul face obiectul respectivelor reglementări urbanistice, în conformitate cu art. 29 alin. 2¹) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 6: După aprobare prin hotărârea consiliului local a documentației „PUZ – Parcelare, construire locuințe colective și funcțiuni complementare”, CF nr. 443062, CF nr. 445223, CF nr. 436516, CF nr. 436517, extravilan Timișoara, terenul va fi introdus în intravilanul municipiului Timișoara și va trece în zona D de impozitare.

Art. 7: Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal „PUZ – Parcelare, construire locuințe colective și funcțiuni complementare”, CF nr. 443062, CF nr. 445223, CF nr. 436516, CF nr. 436517, extravilan Timișoara și a Regulamentului Local de Urbanism.

Art. 8: Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Instituția Arhitectului Șef din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara

Art. 9: Prezenta hotărâre se publică pe site-ul propriu și totodată, se comunică:

- Instituției Prefectului - Județul Timis;
- Primarului Municipiului Timisoara;
- Directiilor, Serviciilor, Compartimentelor din cadrul aparatului de specialitate al Primarului;

- Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară;
- Proiectantul POWER ON SOLUTIONS SRL;
- Inițiatorilor BOSTAN DUMITRU, BOSTAN ANETA, STANCIU STEFAN, STANCIU MARIANA, BUCIU IRINA;
- Mass media locale.

Hotărârea a fost adoptată cu 23 voturi pentru.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER**

PAULA-ANA ROMOCEAN

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL**

ADINA POKKER