



**ROMÂNIA**

**JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
CONSILIUL LOCAL**

**HOTĂRÂREA nr. 378**

**din data de 22.07.2025**

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONĂ CU FUNCȚIUNE MIXTĂ: LOCUINȚE, HOTEL, COMERȚ, SERVICII, BIROURI”, str. Miresei nr.1, CF nr. 410381, CF nr. 410379, CF nr. 400646, CF nr. 420271, CF nr. 401509, CF nr. 415714, CF nr. 447188, CF nr. 453481 și CF nr. 453482 , intravilan Timișoara**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA**

Având în vedere Referatul cu nr. TMI2025-021860/23.05.2025 al Primarului Municipiului Timișoara, domnul DOMINIC FRITZ;

Având în vedere Raportul de specialitate cu nr. TMI2025 - 022030/26.05.2025 al Instituției Arhitectului Șef din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara;

Având în vedere Avizul Serviciului Juridic din data de 28.05.2025 - Anexă la Raportul de specialitate nr. TMI2025 - 022030/26.05.2025;

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";

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2900/28.09.2022 prelungit până la 27.09.2025, Avizul nr. 94/02.09.2024 al Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, respectiv prevederile Avizului de Oportunitate nr. 34/08.08.2023 și a Avizului Arhitectului Șef nr. 23/14.04.2025;

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 „Dezvoltare zonă cu funcțiune mixtă: locuințe, hotel, comerț, servicii, birouri”, str. Miresei nr. 1, identificat prin CF nr. 410381, CF nr. 410379, CF nr. 400646, CF nr. 420271, CF nr. 401509, CF nr. 415714, CF nr. 447188, CF nr. 453481 și CF nr. 453482, documentație elaborată de proiectantul STUDIO ARCA SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Radu GOLUMBA – D, E, Proiect nr. 481/2023, la cererea inițiatorilor GALCER DEVELOPMENT SRL și BLINK SMART INVEST SRL.

**Art. 2:** Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 23/14.04.2025:

Categoria funcțională propusă: zonă cu funcțiune mixtă: locuințe, hotel, comerț, servicii și birouri;

- Regimul maxim de înălțime propus: S/2S+P+2E pentru volumul de bază și S/2S+P+12E/14 E

- POTmax : 60%;

- CUTmax : 3,2;

- Hmax cornișă: 13,5 m pentru S/2S+P+2E; 46,0 m pentru S/2S+P+12E și 53,0 m pentru S/2S+P+14E;

- Hmax: 53,00 m;

- Spații verzi: min 15% ;

Retrageri minime față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare – în conformitate cu planșa nr. U.07 – „Reglementări urbanistice”, astfel:

- Pe limita de est a terenului reglementat, spre Calea Aradului, construcțiile se pot amplasa fără retragere față de aliniamentul existent.

- Retragera față de limita nordică, spre str. Miresei, va fi de 4,00m, iar față de parcela cu benzinăria MOL, va fi de 7,00 m pentru volumul de bază S/2S+P+2E și 15,00 m pentru volumul S/2S+P+14E.

- În partea sudică, retragera față de limita actuală a parcelei va fi de 6,00 m, iar după cedarea terenului pentru noul prospect stradal propus al străzii Timiș, va fi de 3,00m.

- În partea vestică, retragera minimă față de limita de proprietate va fi de 10,50 m pentru volumul de bază S/2S+P+2E și 18,00 m pentru volumul S/2S+P+14E.

Spații verzi amenajate minim 15% - conform Avizului nr. 94 din 02.09.2025 emis de Agenția Națională pentru Protecția Mediului; Spații verzi și plantate - se vor respecta prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 236/2024 privind Planul de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara.

Circulații și accese: accesul auto, pietonal și necesarul de parcaje se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2024-036282/18.11.2024; racordurile la str. Miresei, Calea Aradului și str. Timiș reglementate prin PUZ, se vor realiza etapizat, în conformitate cu planșele anexă la Planul de acțiune;

Echipare tehnico - edilitară: Pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 234/13.05.2024. La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

**Art. 3:** Prezentul Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă cu funcțiune mixtă: locuințe, hotel, comerț, servicii, birouri”, str. Miresei nr. 1, identificat prin CF nr. 410381, CF nr. 410379, CF nr. 400646, CF nr. 420271, CF nr. 401509, CF nr. 415714, CF nr. 447188, CF nr. 453481 și CF nr. 453482, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă cu funcțiune mixtă: locuințe, hotel, comerț, servicii, birouri”, str. Miresei nr. 1, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în proximitatea intersecțiilor dintre Calea Aradului cu str. Timiș și Calea Aradului cu str. Miresei, identificat prin CF nr. 410381, CF nr. 410379, CF nr. 400646, CF nr. 420271, CF nr. 401509, CF nr. 415714, CF nr. 447188, CF nr. 453481 și CF nr. 453482, suprafața acestor imobile fiind delimitată la nord de strada Miresei și teren cu benzinărie MOL, la est de Calea Aradului, la sud de str. Timiș și teren cu clădire de locuințe P+10E, iar la vest de terenuri private (magazin Lidl și showroom/atelier Autoklass Mercedes) , conform planșei nr. U07 – „Reglementări urbanistice”.

Terenul reglementat, face parte conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 – parțial ISa – Subzonă de instituții publice și servicii de interes general existente, parțial ISb – Subzonă de instituții publice și servicii de interes general propuse, iar conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023, din Ec – zonă de activități economice de tip comercial – en detail - big box, mall, showroom.

Parcelele de teren reglementate, în suprafață totală de 14 970 m<sup>2</sup>, situate în intravilanul municipiului Timișoara, sunt înscrise în CF nr. 410381, CF nr. 410379, CF nr. 400646, CF nr. 420271, CF nr. 401509, CF nr. 415714, CF nr. 447188, CF nr. 453481, CF nr. 453482 și sunt în proprietatea GALCER DEVELOPMENT SRL și BLINK SMART INVEST SRL.

**Art. 4:** Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării accesurilor din domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune cu nr. MTM2024-002806; 003364/13.12.2024, asumat. Racordurile la str. Miresei, Calea Aradului și str. Timiș reglementate prin PUZ, se vor realiza etapizat, în conformitate cu planșele anexă la Planul de acțiune.

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 beneficiarului.

**Art. 5:** După aprobare prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Timișoara 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. 2<sup>1</sup>) 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 „Dezvoltare zonă cu funcțiune mixtă: locuințe, hotel, comerț, servicii, birouri”, generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, str. Miresei nr. 1, identificat prin CF nr. 410381, CF nr. 410379, CF nr. 400646, CF nr. 420271, CF nr. 401509, CF nr. 415714, CF nr. 447188, CF nr. 453481 și CF nr. 453482 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;
- Proiectantul STUDIO ARCA SRL;
- Inițiatorilor GALCER DEVELOPMENT SRL, BLINK SMART INVEST SRL;
- Mass media locale.

*Hotărârea a fost adoptată cu 16 voturi pentru și 3 abțineri.*

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
CONSILIER  
PAULA-ANA ROMOCEAN**

**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL  
ADINA POKKER**