



HOTĂRÂREA nr. 447
din data de 26.08.2025

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, zona Plopi Sud, CF nr. 446730 și CF nr. 415886, Timișoara

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA

Având în vedere Referatul de aprobare a proiectului de hotărâre nr. TMI2025-027572/27.06.2025, al Primarului Municipiului Timișoara, domnul DOMINIC FRITZ;

Având în vedere Raportul de specialitate nr. TMI2025-027925/30.06.2025 - al Direcției Generale Urbanism și Planificare Teritorială din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Timișoara;

Având în vedere Avizul Serviciului Juridic din data de 01.07.2025 - Anexă la Raportul de specialitate nr. TMI2025-027925/30.06.2025;

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 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 Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului 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. 05/17.04.2024 și Avizul Arhitectului Șef nr. 24 din 17.04.2025;

Având în vedere prevederile Certificatul de Urbanism nr. 2732 din 27.11.2023, prelungit până la data de 26.11.2026, prevederile Deciziei de încadrare, a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 14 din 26.02.2025, prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu și respectiv prevederile Planului de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 236/2024;

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 "DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", zona Plopi Sud, CF nr. 446730 și CF nr. 415886, Timișoara, având ca inițiatori pe: FAUR FLORIN și GRAȚIELA-IULIA, FAUR ADRIAN și FAUR MELANIE, ȘOVAN LILIANA LAURA, ȘOVAN DARIUS-LAURENȚIU și ȘOVAN EDUARD, elaborat de proiectantul Falniță Carmen-Iuliana Birou Individual de arhitectură (B.I.A.), specialist cu drept de semnătură R.U.R.: urb. FALNIȚĂ CARMEN - IULIANA pentru categoriile B, C, C1, D, D3, DZ0, E., proiect nr. P/10/2023, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2: Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 24 din 17.04.2025:

S_Liu 1 și S_Liu 2,3 locuințe individuale cu SAD la parter și locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/parcelă (tip izolat de tip izolat, înșiruit și tip cuplat)

- POT max = 35%;

- CUT max = 0.9;

- Regim de înălțime maxim:

- P+1E+M/Er sau S(D) +P +1E

- Hmaxcornișă = 8.00m; Hmaxcoamă: 12.00m;

- Amplasarea clădirilor se va realiza în zona edificabilă conform planșei U.03 – "Reglementări urbanistice" și Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ pentru S_Liu 1 și S_Liu 2,3, respectând retragerea de 10m față de limita posterioară.

- Spații verzi: spații verzi în cadrul parcelei de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente cu SAD la parter de 25%; spații verzi în cadrul parcelei de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente de 50%;

- S_Et – Subzona activități economice terțiare constituite în zone cu caracter rezidențial dotări și servicii

- POT max = 40%;

- CUT max = 1.2;
- Regim de înălțime maxim:
- $P+1E+M/Er$ sau $S(D) + P + 1E$
- Hmaxcornișă = 8.00m; Hmaxcoamă: 12.00m;
- Amplasarea clădirilor se va realiza în zona edificabilă conform planșei U.03 – ”Reglementări urbanistice” și Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ pentru S_Et.
- Spații verzi: Spații verzi în cadrul parcelei de dotări și servicii vor fi de min. 20%
- Spații verzi compacte: Se va asigura o zonă de spațiu verde compactă de 10 % din suprafața totală a terenului reglementat care va fi amenajată și întreținută, conform Deciziei etapei de încadrare nr. 14 din 26.02.2025 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș.
- Circulații și accesuri: Trama stradală nou creată s-a realizat prin conectarea și extinderea drumului de exploatare existent în vecinătatea vestică De1522/2/6 la Drumul Boilor și prin crearea unei rețele de străzi pentru accesibilizarea auto și pietonală a fiecărei parcele nou propuse. Se va construi un pod peste canalul ANIF existent la limita dintre UAT Timișoara cu UAT Moșnița pe cheltuiala inițiatorilor, iar amenajările rutiere, precum și dotările tehnico-edilitare necesare pentru deservirea obiectivului se vor efectua de asemenea, pe cheltuiala inițiatorilor, terenurile aferente tramei stradale propuse prin documentație, cu profil transversal complet se vor trece, cu titlu gratuit, în proprietatea Municipiului Timișoara, conform Planului de acțiune nr. UR2024-002626/06.10.2024 și în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr.TMI2025-008511/ 05.03.2025; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu art. 33 și Anexa 5 din R.G.U;
- Servituți: se vor respecta servituțile conform Planului Urbanistic General aprobat prin Hotărârea Consiliului Local 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. 321 din 1.07.2024.

Art.3: Planul Urbanistic Zonal ”DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, zona Plopi Sud, CF nr. 446730 și CF nr. 415886, Timișoara, având ca inițiatori pe: FAUR FLORIN și GRAȚIELA- IULIA, FAUR ADRIAN și FAUR MELANIE, ȘOVAN LILIANA LAURA, ȘOVAN DARIUS-LAURENȚIU și ȘOVAN EDUARD va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenurile reglementate, situate în zona Plopi Sud a Municipiului Timișoara, identificate în CF nr. 446730 și CF nr. 415886, Timișoara, în suprafață totală de 30 625mp, au ca proprietari pe FAUR FLORIN și GRAȚIELA- IULIA, FAUR ADRIAN și FAUR MELANIE, ȘOVAN LILIANA LAURA, ȘOVAN DARIUS-LAURENȚIU și ȘOVAN EDUARD.

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 acceselor din domeniul public conform planșei nr. U05 – „Proprietate terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune cu nr. UR2024-002626/06.10.2024.

Art.5: După aprobare prin hotărâre a 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: Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism.

Art.7: Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Instituția Arhitectului Șef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Timișoara.

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

- Instituției Prefectului - Județul Timiș;
- Primarului Municipiului Timișoara;
- Structurilor funcționale din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Timișoara;
- Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timiș;
- Proiectantului: Falniță Carmen Iuliana Birou Individual de Arhitectură (B.I.A.);
- Inițiatorilor: FAUR FLORIN și GRAȚIELA- IULIA, FAUR ADRIAN și FAUR MELANIE, ȘOVAN LILIANA LAURA, ȘOVAN DARIUS-LAURENȚIU și ȘOVAN EDUARD;
- Mass-media locale.

Hotărârea a fost adoptată cu 19 voturi pentru și 1 abținere.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ROXANA-TEODORA ILIESCU**

**CONTRASEMNEAZĂ
p.SECRETAR GENERAL
SIMONA DRĂGOI**