



**ROMÂNIA**

**JUDEȚUL TIMIȘ**

**MUNICIPIUL TIMIȘOARA**

**CONSILIUL LOCAL**

**HOTĂRÂREA nr. 448**

**din data de 26.08.2025**

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”,  
Str. Mircea cel Bătrân nr. 120, CF nr. 454665, intravilan Timișoara.**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA**

Având în vedere Referatul de aprobare a Proiectului de hotărâre, nr. TMI2025-026781/23.06.2025, al Primarului Municipiului Timișoara, domnul DOMINIC FRITZ;

Având în vedere Raportul de specialitate cu nr. TMI2025-026904/24.06.2025, al Instituției Arhitectului Șef, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Timișoara;

Având în vedere Avizul Serviciului Juridic din data de 26.06.2025 - Anexă la Raportul de specialitate nr. TMI2025-026904/24.2025, al Instituției Arhitectului Șef, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Timișoara;

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 al 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 al Municipiului Timișoara 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. 2634/05.09.2022 prelungit până la 04.09.2025, Deciziei de încadrare cu nr. 96/10.09.2024 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, respectiv prevederile Avizului de Oportunitate nr. 19/22.05.2023 și a Avizului Arhitectului Șef nr. 25/17.04.2025;

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 „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, generat de imobilul situat în Județul Timiș, Str. Mircea cel Bătrân nr. 120, identificat prin CF nr. 454665, documentație elaborată de proiectantul LEVANT PROJECT SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Falniță Carmen Iuliana – D,E, Proiect nr. 128/2020, la cererea inițiatorului VABELD-ROM SRL.

**Art. 2:** Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 25/17.04.2025:

Categoria funcțională propusă: locuințe colective și funcțiuni complementare

Lot 1 – Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare

- POTmax = 35 %

- CUTmax = 2.0

- Spații verzi și plantate = min. 35%

- Lc 1 – subzonă de locuire colectivă și funcțiuni complementare la parter

- Regim maxim de înălțime: S/D+P+4E

- Hmax cornișă = 16,00 m

- Hmax coamă = 18,00 m

- Retrageri minime față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare pentru Lc 1 – subzonă de locuire colectivă și funcțiuni complementare la parter – în conformitate cu planșa nr. U03 – „Reglementări urbanistice-zonificare”, astfel:

- retragerea de 11,00 m față de aliniamentul spre strada Str. Ovidiu Balea;

- retragere de minim 5,00 față de limita de proprietate estică – strada nou edificată

- retragerea de minim H/2, dar nu mai puțin de 7,5 m față de limita de proprietate vestică în cazul construcțiilor cu regim de înălțime  $\leq S/D+P+2E$  – pe o distanță de 30,00 m, unde H reprezintă înălțimea clădirii, respectiv minim 39,00 m pe o distanță de 21,10 m;

- retragerea de H/2, dar nu mai puțin de 9,00 m față de limita de proprietate vestică - în cazul construcțiilor cu regim de înălțime  $> S/D+P+2E$  – pe o distanță de 30,00 m, unde H reprezintă înălțimea clădirii, respectiv min. 39,00 m pe o distanță de 21,10 m

Lc2 – subzonă de locuire colectivă și funcțiuni complementare la parter

- Regim maxim de înălțime: S/D+P+2E+Er

- Hmax cornișă = 13,00 m

- Hmax coamă = 15,00 m

- Retrageri minime față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare pentru Lc 2 – subzonă de locuire colectivă și funcțiuni complementare la parter – în conformitate cu planșa nr. U03 – „Reglementări urbanistice-zonificare”, astfel:

- retragerea de 4,00 m față de aliniamentul spre Strada Mircea cel Bătrân;
- retragere de min. 5,00 față de limita de proprietate estică – strada nou edificată pe o distanță de 28,30 m, respectiv min. 32,00 m pe o distanță de 28,85 m;
- retragerea de H/2, dar nu mai puțin de 7,50 m față de limita de proprietate vestică, unde H reprezintă înălțimea clădirii;

#### Lot 2 – Circulații publice

- Spații verzi amenajate minim 35% - conform Avizului nr. 96 din 10.09.2024, emis de Agenția Națională pentru Protecția Mediului;
- Spații verzi și plantate - se vor respecta prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 236/2024 - privind Planul de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara;
- Circulații și accese: accesurile auto, pietonal și necesarul de parcaje, se vor realiza în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2024-008556/22.02.2024;
- Echipare tehnico - edilitară: Pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 797/10.11.2022. 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 „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, Str. Mircea cel Bătrân nr. 120, identificat prin CF nr. 454665, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, este situat în intravilanul Municipiului Timișoara (conform PUG aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 457/2023), în partea nord-vestică a acestuia, pe str. Mircea cel Bătrân nr. 120, identificat prin CF nr. 454665, delimitat la nord de str. Lt. Ovidiu Balea, la est de strada de legătură dintre strada Lt. Ovidiu Balea și strada Mircea cel Bătrân, la sud de strada Mircea cel Bătrân, iar la vest- de terenuri proprietate privată (locuință individuală spre str. Lt. Ovidiu Balea, respectiv atelier auto spre str. Mircea cel Bătrân), conform Planșei nr. U.03 – „Reglementări urbanistice - zonificare”.

Terenul reglementat, face parte conform PUG aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 157/2002, prelungit prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 619/2018, din UTR 7: parțial Zonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare cu interdicție de construire până la elaborare PUZ, parțial zonă pentru locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare.

Terenul reglementat în suprafață totală de 8.844 m<sup>2</sup>, situat în intravilanul Municipiului Timișoara, str. Mircea cel Bătrân nr. 120, identificat prin CF nr. 454665, categoria de folosință „curți construcții”, este proprietatea VABELD-ROM SRL.

**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 acceselor din domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune cu nr. 014845/25.04.2025, 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 Timiș, 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 „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, Str. Mircea cel Bătrân nr. 120, identificat prin CF nr. 454665 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;
- Direcțiilor, Serviciilor, Compartimentelor, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Timișoara;
- Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară;
- Proiectantului LEVANT PROJECT SRL;
- Inițiatorului VABELD-ROM SRL;
- Mass media locale.

*Hotărârea a fost adoptată cu 16 voturi pentru, 1 vot împotrivă, 2 abțineri.*

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

**CONTRASEMNEAZĂ  
P. SECRETAR GENERAL  
SIMONA DRĂGOI**