



HOTĂRÂREA nr. 135
din data de 31.03.2026

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, CF nr. 445945, CF nr. 442093, CF nr. 451922, CF nr.
442622, intravilan Timișoara**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA

Având în vedere Referatul cu nr. TMI2026-000499/12.01.2026 al Primarului Municipiului Timișoara, domnul DOMINIC FRITZ;

Având în vedere Raportul de specialitate cu nr. TMI2026-000943/15.01.2026 al Instituției Arhitectului Șef din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara;

Având în vedere Avizul Direcției Juridice din data de 16.01.2026 - Anexă la Raportul de specialitate nr. TMI2026-000943/15.01.2026;

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 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 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. 301 din 17.02.2023 prelungit până la 16.02.2026 și a Deciziei de încadrare nr. 101 din 05.08.2025 a Agenției Naționale pentru Mediu și Aree Protejate, respectiv prevederile Avizului de Oportunitate nr. 26/07.06.2023, respectiv de Avizul Arhitectului Șef nr. 61/24.10.2025;

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 LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, CF nr. 445945, CF nr. 442093, CF nr. 451922, CF nr. 442622, intravilan Timișoara, documentație elaborată de proiectantul PILOT TEAM SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Mărculescu Laura Eugenia – D,E, proiect nr. 20.02/217/2024, la cererea inițiatorilor PAF INVESTMENT BY PANTI SRL, GH-HOUSE BUILDER SRL, Boariu Zoița Cristina.

Art.2: Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 61/24.10.2025:

Categoriile funcționale propuse: locuințe individuale sau cu maxim 2 apartamente, spații verzi amenajate și căi de comunicație rutieră

Li Zona de locuințe individuale sau cu maxim 2 apartamente / parcelă (locuire de tip permanent în sistem individual sau cu maxim 2 apartamente pe parcelă):

POT_{max} = 35%; CUT_{max} = 0,9;

Regim maxim de înălțime: (S)+P+1E+Er/M; H_{max} = 12,00 m

Retrageri minime față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare – în conformitate cu planșa nr. U03 - „Reglementări urbanistice” și conform RLU.

Spații verzi minim 40% din suprafața fiecărei parcele.

C – căi de comunicație (tramă stradală formată din străzi principale, străzi secundare, cu zonele aferente: trotuare, piste de bicicliști, zone verzi și plantații de aliniament, parcări)

Ve - Zonă verde - de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic: zonă de spații verzi amenajate de utilitate publică (perdea de protecție a canalului HcN 1505 cu lățimea de 12,00 m) - 2 parcele (identificate cu numărul 21 și 22), destinate amenajării unei alei pietonale (lățime 1,50 m), unei piste de biciclete cu înveliș permeabil (lățime 1,50 metri) și unei perdele de protecție (lățime 5,00 + 4,00 m)

Spații verzi amenajate: minim 6,18% din parcela initiala - conform Deciziei etapei de încadrare nr. 101 din 05.08.2025 emisă de Agenția Națională pentru Mediu și Aree Protejate; Spații verzi și plantate - se vor respecta prevederile Planului de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 236/2024;

Circulații și accese: accesul auto, pietonal și necesarul de parcaje se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2025-029979/14.07.2025 modificat prin avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2025-055627/23.12.2025;

Echipare tehnico-edilitară: Pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 414/29.10.2025.

Se va respecta Hotărârea Consiliului Local nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;

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.

Se va respecta Hotărârea Consiliului Local nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;

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 „DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, CF nr. 445945, CF nr. 442093, CF nr. 451922, CF nr. 442622, intravilan Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat, face parte conform PUZ aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 50/1999 „Calea Urseni - Calea Buziașului”, preluat de PUG: UTR 4 - LMpr - Zona propusa pentru locuinte si functiuni complementare si partial "rezerva teren pentru amenajare spatii verzi", afectat de zona protectie canal, zona siguranta magistrala de gaz, zona protectie cale ferata, sistematizare - dezvoltare drum.

Terenul reglementat în suprafață totală de 19.075 m², situat în intravilanul municipiului Timișoara, este înscris în CF nr. 445945, nr. cad. 445945 (CF vechi nr. 136841, nr.cad. vechi A1506/5), CF nr. 442093, nr. cad. 442093 (CF vechi nr. 147336, nr.cad. vechi A1506/6/2), CF nr. 451922, nr. cad. 451922, CF nr. 442622, nr. cad. 442622 (CF vechi nr. 145934, nr.cad. vechi A1506/6/1), proprietari fiind PAF INVESTMENT BY PANTI SRL, GH-HOUSE BUILDER SRL, Boariu Zoița Cristina.

Art.4: Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a infrastructurii edilitare și a accesibilității de la amplasamentul reglementat, până la infrastructura edilitară și stradală existentă în zonă, care respectă cerințele prevăzute în Ordinul 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane și toată legislația în vigoare, respectiv doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public și în conformitate cu Planul de acțiune nr. MTM2025-016370/03.04.2025, 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 aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentatiei Plan Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, CF nr. 445945, CF

nr. 442093, CF nr. 451922, CF nr. 442622, intravilan Timișoara și RLU aferent, aceasta va fi transmisă către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Art.6: Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, CF nr. 445945, CF nr. 442093, CF nr. 451922, CF nr. 442622, intravilan Timișoara 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;
- Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară;
- Proiectantului PILOT TEAM SRL;
- Inițiatorilor PAF INVESTMENT BY PANTI SRL, GH-HOUSE BUILDER SRL, Boariu Zoița Cristina;
- Mass media locale.

Hotărârea a fost aprobată cu 21 voturi pentru.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
DAN – AUREL DIACONU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
ADINA POKKER