



HOTĂRÂREA nr. 137
din data de 31.03.2026

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „ZONĂ MIXTĂ - LOCUINȚE, DOTĂRI, SERVICII, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ”, Str. Iuliu Grozescu nr 16, str. Iorgovici nr. 3, CF 456852 (fost CF 400353), CF 456577 (fost CF 417482), CF 426784, CF 456585 (fost CF 426787) Timișoara, jud. Timiș

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA

Având în vedere Referatul cu nr. TMI2026-001712 din 21.01.2026 al Primarului Municipiului Timișoara, domnul DOMINIC FRITZ;

Având în vedere Raportul de specialitate cu nr. TMI2026-002197 din 23.01.2026 al Instituției Arhitectului Șef din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara;

Având în vedere Avizul Direcției Juridice Juridic din data de 05.02.2026 - Anexă la Raportul de specialitate nr. TMI2026-002197;

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. 3543 din 07.10.2020, respectiv a Certificatului de Urbanism nr. 1428 din 29.06.2023 cu preluarea avizelor din C.U. nr. 3543, a Deciziei de încadrare nr. 1941/31.01.2023 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, respectiv prevederile Avizului de Oportunitate nr. 04/21.01.2021 și a Avizului Arhitectului Șef nr. 67/12.11.2025;

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 "ZONĂ MIXTĂ - LOCUINȚE, DOTĂRI, SERVICII, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ", Str. Iuliu Grozescu nr 16, str. Iorgovici nr. 3, CF 456852 (fost CF 400353), CF 456577 (fost CF 417482), CF 426784, CF 456585 (fost CF 426787) Timișoara, documentație elaborată de proiectantul S.C. ANDREESCU & GAIVORONCHI S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: prof. Dr. Arh. Vlad GAIVORONCHI – D,E,F6 proiect nr. 199 / 2020, la cererea inițiatorilor S.C. CLAMIR S.R.L.

Art.2: Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 67/12.11.2025:

Categoria funcțională propusă: realizarea unei zone cu funcțiuni mixte - locuințe colective, dotări, servicii, cazare și alimentație publică, parcaje și spațiu verde compact adiacent canalului Bega.

Indicatori urbanistici propuși pe terenul beneficiarului: Zonă mixtă alcătuită din trei subzone:

1. Subzona M – Zonă mixtă: locuințe colective, dotări, servicii, cazare și alimentație publică;
2. Subzonă Lc - Locuințe colective și funcțiuni complementare; 3. Subzonă Sv - Zonă pietonală / promenadă / traseu biciclete / spații verzi;

Subzona M – Zonă mixtă: POT max = 40%, ulterior cedării CF 456585 46,20% (compensare), CUT max = 2,00, ulterior cedării CF 456585 2,31 (compensare), Regim de înălțime maxim: S+P+3+1Er și S+P+6, conform planșa nr. U.11 "Reglementări urbanistice", Hmax = 21m / 22m. Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor prevăzută în planșa nr. U.11 "Reglementări urbanistice"

Subzona Lc: POT max = 40%, ulterior cedării CF 456585 46,20% (compensare), CUT max = 2,00, ulterior cedării CF 456585 2,31 (compensare), Regim de înălțime maxim: S+P+3+1Er / S+P+6, conform planșa nr. U.11 "Reglementări urbanistice", Hmax = 13m / 22m. Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor prevăzută în planșa nr. U.11 "Reglementări urbanistice"

Subzonă Sv: Spații verzi: POT max: 0,5%, CUT max: 0,1, min. 28.5% Se va asigura o zonă de spațiu verde de 10 % din suprafața totală a terenului reglementat care va fi amenajată și întreținută, conform Adresei nr. 470/AAA/30.01.2023 de menținere a Deciziei etapei de încadrare nr. 5416/06.10.2008

emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Timiș. Se vor respecta prevederile Planului de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara aprobat prin HCL 236/2024.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii - conform planșei U.11 „Reglementări Urbanistice”.

Spații verzi și plantate -min. 28.5% . Se va asigura o zonă de spațiu verde de 10 % din suprafața totală a terenului reglementat care va fi amenajată și întreținută, conform Adresei nr. 470/AAA/30.01.2023 de menținere a Deciziei etapei de încadrare nr. 5416/06.10.2008 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Timiș. Se vor respecta prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 236/2024 privind Planul de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara;

Circulații și accese: Accesul pe parcelele studiate se va realiza de pe străzile Iuliu Grozescu și Paul Iorgovici, străzi ce mărginesc zona de studiu la sud, respectiv est. Se vor amenaja accese atât auto, cât și căi de acces pietonale, iar amenajările rutiere, respectiv terenurile aferente tramei stradale propuse prin documentație, vor trece cu titlu gratuit în proprietatea municipiului Timișoara, conform Planului de acțiune nr. UR2024-002895/18.10.2024, completat cu UR2024-003177/18.11.2024 și în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2023-009776/29.06.2023; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Anexa 2 din P.U.G. aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 457/2023. Soluția tehnică a intersecțiilor și accesurilor este orientativă, iar soluția tehnică va fi detaliată la faza SF sau AC.

Echipare tehnico-edilitară: Pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 16/04.02.2025. 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.

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 „ZONĂ MIXTĂ - LOCUINȚE, DOTĂRI, SERVICII, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ”, Str. Iuliu Grozescu nr 16, str. Iorgovici nr. 3, CF 456852 (fost CF 400353), CF 456577 (fost CF 417482), CF 426784, CF 456585 (fost CF 426787) 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 ” ZONĂ MIXTĂ - LOCUINȚE, DOTĂRI, SERVICII, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ”, Str. Iuliu Grozescu nr 16, str. Iorgovici nr. 3, CF 456852 (fost CF 400353), CF 456577 (fost CF 417482), CF 426784, CF 456585 (fost CF 426787) Timișoara este terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de est a orașului, adiacent canalului Bega, la limita nordică a zonei istorice a cartierului Fabric, identificat prin CF 456852 (fost CF 400353), CF 456577 (fost CF 417482), CF 426784, CF 456585 (fost CF 426787) și delimitat: la sud – strada Iuliu Grozescu; la vest - parcela Nr. top 5813, 5814, 5815, 5816, 5817, 5818, 5819/1, 5819/2, 5820, 5821, 5811/4; pe această latură, ansamblul nu se învecinează cu locuințe; la nord – canalul Bega; la est – strada Paul Iorgovici.

Terenul reglementat, se situează în UTR 41 (documentația a fost începută pe cand PUG -ul anterior era în vigoare) echivalentul RiM în PUG-ul actual, fiind delimitat ca zonă cu interdicție de construire până la aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal. Funcțiunea zonei este mixtă, conform PUZ aprobat

prin Hotărârea Consiliului Local nr.70 din 24.02.2009 "Complex multifunctional, locuințe colective, spații comerciale, servicii, parțial în zonă de protecție istorică, teren parțial afectat de circulații pietonal/promenade/traseu de biciclete/ spații verzi, ocazional carosabil. Conform PUZ aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 27/2010 "Malurile Canalului Bega Timișoara ", ansamblul se află în Zona E- Transformare, subzone EIX.8.b. -Zona mixtă. Funcțiunile permise sunt mixte: comerț, servicii, alimentație publică, locuire colectivă și servicii care nu generează poluare fonică sau de alt fel, facilități socio-culturale. În conformitate cu prevederile noului PUG, zona studiată face parte din zona RiM // Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă.

Terenul reglementat în suprafață totală de 11008 mp, situat în intravilanul municipiului Timișoara, este înscris în CF nr. 456577, nr. cad. 456577, 456577-C1, 456577-C2, 456577-C3, 456577-C4, 456577-C5, 456577-C6, 456577-C7, 456577-C8, categoria de folosință - curți construcții S=4609 mp, destinație construcție – construcții industriale și edilitare, CF nr. 456585, nr. Cad. 456585, categoria de folosință – drum, S= 1478 mp, CF nr. 456582, nr. Cad. 456582, 456582-C1, 456582-C2, 456582-C3, 456582-C4, 456582-C5, categoria de folosință - curți construcții S=3360 mp, destinație construcție – construcții industriale și edilitare, CF nr. 426784, nr. Cad. 426784, 426784-C1 categoria de folosință - curți construcții S=1561 mp, este în proprietatea S.C. CLAMIR S.R.L.

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 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. 2[^]1) 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 „ ZONĂ MIXTĂ - LOCUINȚE, DOTĂRI, SERVICII, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ”, Str. Iuliu Grozescu nr 16, str. Iorgovici nr. 3, CF 456852 (fost CF 400353), CF 456577 (fost CF 417482), CF 426784, CF 456585 (fost CF 426787) 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 Timis
- Primarului Municipiului Timisoara;
- Directiilor, Serviciilor, Compartimentelor din cadrul aparatului de specialitate al Primarului;
- Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară;
- Proiectantului S.C. ANDREESCU & GAIVORONCHI S.R.L.;
- Inițiatorilor S.C. CLAMIR S.R.L.;
- Mass media locale.

Hotărârea a fost aprobată cu 19 voturi pentru și 2 abțineri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
DAN – AUREL DIACONU**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
ADINA POKKER**