



ROMÂNIA

JUDEȚUL TIMIȘ

MUNICIPIUL TIMIȘOARA

CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 138

din data de 31.03.2026

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „ P.U.Z. FUNCȚIUNI MIXTE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, str. Constructorilor nr. 4A, 4B, 4C, str. I.I. De La Brad nr. 5, str. Kimel nr. 7, identificat prin CF nr. 414820, CF nr. 414840, CF nr. 407141, CF nr. 414822, CF nr. 426998, CF nr. 455989, Timișoara

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA

Având în vedere Referatul nr. TMI2025-033430/01.08.2025 - al Primarului Municipiului Timișoara, domnul DOMINIC FRITZ;

Având în vedere Raportul de specialitate nr. TMI2025-036225/22.08.2025 - al Instituției Arhitectului Șef, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Timișoara;

Având în vedere Avizul Serviciului Juridic din data de 28.08.2025 - Anexă la Raportul de specialitate nr. TMI2025-036225/22.08.2025;

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 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 M.D.R.T. 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";

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 33/27.07.2023, de Punctul de vedere nr. TMI2025-020443/04.07.2025 la Avizul de Oportunitate nr. 33/27.07.2023, respectiv de Avizul Arhitectului Șef nr. 35/11.07.2025;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2335/29.07.2022 prelungit până la 28.07.2025, prevederile Deciziei de încadrare, a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 43/15.04.2025, prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu, respectiv prevederile Planului de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara 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 Planului Urbanistic Zonal „P.U.Z. FUNCȚIUNI MIXTE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, str. Constructorilor nr. 4A, 4B, 4C, str. I.I. De La Brad nr. 5, str. Kimel nr. 7, identificat prin CF nr. 414820, CF nr. 414840, CF nr. 407141, CF nr. 414822, CF nr. 426998, CF nr. 455989, Timișoara, documentație elaborată de proiectantul SC RD SIGN SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Răzvan Gabriel M. NEGRÎȘANU – DzoE, proiect nr. 393/PSL/22, la cererea inițiatorilor: SOCIETATEA SAPPORO NIPON INVEST SRL și Drugă Constantin, Drugă Niculina, Drugă Mihai, Drugă Mărioara.

Art.2: Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 35/11.07.2025:

Categoria funcțională propusă: funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare

- Regimul maxim de înălțime propus: (1-2)S+P+6E+Er; H max=28m pt lot 2

(1-2)S+P+4E; H max=20m pt lot 6

(1-2)S+P+3E; H max=17m pt lot 7;

- POTmax : 40%;

- CUTmax : CUTmax= 2,5 - lot 2

CUTmax= 2 - lot 6

CUTmax= 1,6 - lot 7;

- Spații verzi: min 30%

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

- **Lot 2 SzLc-Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare:**

- Retragere de 6m față de aliniamentul străzii Constructorilor, alinierea clădirilor la construcțiile vecine existente;

- Retrageri de minim $H/2$ dar nu mai puțin de 11m, H reprezentând înălțimea construcției propuse, față de limita de vest a parcelei;

- Retrageri de minim $H/2$ dar nu mai puțin de 6m față de limita de est a parcelei, H reprezentând înălțimea construcției propuse, unde se va ține cont de realizarea unui spațiu verde de tip deep green (fără construcții subterane) cu rol de barieră vizuală;

- Retrageri de 6m față de aliniamentul străzii noi propuse în continuarea CF nr. 446722;

- Lot 6 - SzLc-Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare:

- Retrageri de 6m față de aliniamentul străzii noi propuse în continuarea CF nr. 446722;

- Retrageri de minim $H/2$ dar nu mai puțin de 11m, H reprezentând înălțimea construcției propuse, față de limita de vest a parcelei;

- Alipirea clădirii la limita de est a parcelei în vederea realizării unui calcan;

- Retrageri a zonei de implantare până la limita de proprietate a parcelei vecine CF nr. 451788 pentru zona de sud a parcelei;

- Lot 7 - SzLc-Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare:

- Retrageri de 6m față de aliniamentul străzii noi propuse în continuarea CF nr. 446722;

- Retrageri de minim $H/2$ dar nu mai puțin de 6m față de limita de est, H reprezentând înălțimea construcției propuse unde se va ține cont de realizarea unui spațiu verde de tip deep green (fără construcții subterane) cu rol de barieră vizuală;

- Alipirea clădirii la limita de vest a parcelei în vederea realizării unui calcan;

- Retrageri de minim $H/2$ dar nu mai puțin de 10m față de limita posterioară a parcelei, H reprezentând înălțimea construcției propuse;

- Spații verzi amenajate minim 30%- conform Decizia de încadrare nr. 43/15.04.2025 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș. Spații verzi și plantate - se vor respecta prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 236/2024 privind Planul de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara; 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.

Circulații și accese: accesul auto, pietonal și necesarul de parcaje se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație.

Echipare tehnico-edilitară: Pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 455/10.09.2024. 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.

Servituți: conform P.U.G. Timișoara aprobat prin Hotărârii Consiliului Local nr. 457/2023.

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 „P.U.Z. FUNCȚIUNI MIXTE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, str. Constructorilor nr. 4A, 4B, 4C, str. I.I. De La Brad nr. 5, str. Kimel nr. 7, identificat prin CF nr. 414820, CF nr. 414840, CF nr. 407141, CF nr. 414822, CF nr. 426998, CF nr. 455989, 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 „P.U.Z. FUNCȚIUNI MIXTE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, str. Constructorilor nr. 4A, 4B, 4C, str. I.I. De La Brad nr. 5, str. Kimel nr. 7, identificat prin CF nr. 414820, CF nr. 414840, CF nr. 407141, CF nr. 414822, CF nr. 426998, CF nr. 455989, Timișoara, acesta fiind delimitate la nord de strada Constructorilor, la sud de parcele destinate locuințelor individuale, la est de clădiri destinate locuințelor colective, la vest de o parcelă cu funcțiune industrială CF nr. 444023., conform planșei nr. U03 – „Reglementări urbanistice - zonificare”.

Terenul reglementat în suprafață totală de 16.408 m², situat în intravilanul municipiului Timișoara format din 6 parcele de teren amplasate pe str. Constructorilor, Nr. 4C, (nr postal provizoriu) înscris în CF nr. 407141 - teren intravilan Steren = 1970 mp, categoria de folosinta curți – construcții, proprietar SOCIETATEA SAPPORO NIPON INVEST SRL; str. Constructorilor, Nr. 4A înscris în CF nr. 414820 - teren intravilan Steren = 1.232 mp, categoria de folosinta curți – construcții, proprietar SOCIETATEA SAPPORO NIPON INVEST SRL; str. I.I. DE LA BRAD, Nr. 5, înscris în CF nr. 414822 teren intravilan Steren = 1.974 mp, categoria de folosinta curți – construcții, proprietar SOCIETATEA SAPPORO NIPON INVEST SRL; str. Constructorilor, Nr. 4B înscris în CF nr. 414840 - teren intravilan Steren = 984 mp, categoria de folosinta curți – construcții, proprietar SOCIETATEA SAPPORO NIPON INVEST SRL; str. Kimel, Nr. 7, înscris în CF nr. 426998- teren intravilan Steren = 5.030 mp, categoria de folosinta curți – construcții, proprietar SOCIETATEA SAPPORO NIPON INVEST SRL; str. Ion Ionescu de la Brad, înscris în CF nr. 455989- teren intravilan Steren = 5.218 mp, categoria de folosinta curți – construcții, proprietari Drugă Constantin, Drugă Niculina, Drugă Mihai, Drugă Mărioara.

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. UR2024-003085/17.11.2024 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 cheltuiuala 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 „P.U.Z. FUNCȚIUNI MIXTE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, str. Constructorilor nr. 4A, 4B, 4C, str. I.I. De La Brad nr. 5, str. Kimel nr. 7, identificat prin CF nr. 414820, CF nr. 414840, CF nr. 407141, CF nr. 414822, CF nr. 426998, CF nr. 455989, Timișoara și a Regulamentului Local de Urbanism.

Art.7: Prezenta hotărâre se publică pe site-ul propriu și totodată, se comunică:

- Instituției Prefectului - Județul Timis
- Primarului Municipiului Timisoara;
- Direcțiilor, Serviciilor, Compartimentelor, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Timișoara

- Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară;
- Proiectantului: S.C. RD SIGN S.R.L.;
- Inițiatorilor: SOCIETATEA SAPPORO NIPON INVEST SRL si Drugă Constantin, Drugă Niculina, Drugă Mihai, Drugă Mărioara;
- Mass media locale.

Hotărârea a fost aprobată cu 17 voturi pentru și 2 abțineri

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
DAN-AUREL DIACONU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
ADINA POKKER