



ROMÂNIA

JUDEȚUL TIMIȘ

MUNICIPIUL TIMIȘOARA

CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 237

din data de 06.05.2025

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și în incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă”, CF nr. 407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, CF nr. 408436, CF nr. 409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832, Timișoara

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA

Având în vedere Referatul cu nr. TMI2025-007571/27.02.2025 al Primarului Municipiului Timișoara, domnul DOMINIC FRITZ;

Având în vedere Raportul de specialitate cu nr. TMI2025-008826/06.03.2025 al Instituției Arhitectului Șef din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara;

Având în vedere Avizul Serviciului Juridic din data de 12.03.2025 - Anexă la Raportul de specialitate nr. TMI2025- 008826/06.03.2025;

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 Procesul Verbal de avizare al Comisiei pentru administrarea domeniului public și privat, servicii publice și comerț, regii autonome și societăți comerciale 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. 1736/06.05.2020 prelungit până la 06.05.2022, respectiv până la 07.06.2022 (conf art. 4 din Legea 55/2020), Certificatului de Urbanism nr. 1771/10.06.2022 (emis în baza solicitării cu nr. CUO2022-001917/23.05.2022), Certificatului de Urbanism nr. 229 din 08.02.2023 (emis în baza solicitării cu nr. CUO2023-000239/23.01.2023), Avizului de Oportunitate nr. 37/10.09.2020,

Avizului de oportunitate nr. 01/01.02.2023 (emis în baza Certificatului de Urbanism nr. 1736/06.05.2020 prelungit până la 06.05.2022, respectiv până la 07.06.2022, conform prevederilor articolului 4 din Legea nr. 55/15.05.2020 și în baza Certificatului de Urbanism nr. 1771/10.06.2022, emis în baza solicitării cu nr. CUO2022-001917/23.05.2022), Deciziei de încadrare nr. 58/06.06.2022 și Adresei nr. 5565/27.09.2022 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, respectiv prevederile Avizului Arhitectului Șef nr. 35/12.09.2022 reconfirmat și actualizat prin Avizul Arhitectului Șef nr. 44/08.10.2024;

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 232/18.06.2024 privind trecerea din domeniul public al Municipiului Timișoara în domeniul privat al Municipiului Timișoara și împuternicirea Comisiei de Negocire cu Terți a Consiliului Local al Municipiului Timișoara în vederea efectuării unui schimb de teren între imobilele teren în suprafață de 2238 mp proprietatea Municipiului Timișoara și imobilele teren în suprafață de 22.956 proprietatea Gelsen GSN Construct SRL (imobilele înscrise în CF nr. 425118 Timișoara și CF nr. 425275 Timișoara);

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 emite acordul Consiliului Local al Municipiului Timișoara, în vederea includerii în Planul Urbanistic Zonal „Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și în incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă”, zona Calea Sagului, CF nr. 407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, CF nr. 408436, CF nr. 409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr 425275, CF nr 425118, CF nr. 424832, Timișoara, conform Avizului de oportunitate nr. 01/01.02.2023 și a planșelor „U.03 - Reglementări urbanistice - zonificare” și „U.05 – Proprietatea asupra terenurilor”, aferente PUZ, a următoarelor terenuri:

- teren categoria de folosință drum intravilan extins în suprafață de 1625 mp în vederea lărgirii și extinderii drumului de exploatare DE 1318/3 (din suprafața totală de 2.712 mp - conform CF 424832 nr. cad. 424832, proprietatea Municipiului Timișoara, domeniu public - intabulare, drept de PROPRIETATE și încheiere nr 47463 din 20.02.2025, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1);

-teren categoria de folosință drum intravilan extins în suprafață de 1346 mp în vederea relocării parțiale a DE 1317/1 din suprafața totală de 5.940 mp - conform CF 425118 nr. cad. 425118, proprietatea MUNICIPIULUI TIMISOARA - DOMENIU PRIVAT);

- teren categoria de folosință drum intravilan extins în suprafață de 1061 mp în vederea relocării totale a DE 1318/4, înscris în CF 425275 nr. cad. 425275, proprietatea MUNICIPIULUI TIMISOARA - DOMENIU PRIVAT.

Art. 2: Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și în incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă”, zona Calea Sagului, CF nr. 407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, CF nr. 408436, CF nr. 409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr. 425275, CF nr. 425118, CF nr. 424832, Timișoara, având ca inițiator pe SC GELSEN - GSN CONSTRUCT SRL, realizat de proiectantul SC LEVANT PROJECT SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. urbanist Carmen Iuliana R. Falniță – pentru categoria B, C, C1, D, D3, proiect nr. 96/2020, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3: Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 35/12.09.2022, reconfirmat și actualizat prin Avizul Arhitectului Șef nr. 44/08.10.2024:

Pentru LOT 1: Zona pentru logistică/Zona industrială

- POT max = 60.00%, CUT max = 1.5;
- regim de înălțime maxim P+2E;
- Hmax cornișă=15.00m,
- Hmax coamă=15.00m;
- Spații verzi minim 21.00% din suprafața LOT1;

Pentru LOT 2: Zona pentru servicii și comerț

- POT max = 50.00%, CUT max = 1.5;
- regim de înălțime maxim P+2E;
- Hmax cornișă =15.00m,
- Hmax coamă =15.00m;
- Spații verzi minim 20.00% din suprafața LOT2;

Se va respecta limita maximă de implantare a construcțiilor, prevăzută în planșa nr. U04 - „Reglementări urbanistice propuse”, astfel:

Pentru LOT 1:

- Nord-Vest: retragere de min 6.00m față drumul perimetral de acces propus, respectiv 6.00 m față de drumul de exploatare relocat pe teren;
- Sud-Vest: Partea Sudică a terenului Lot 1 este traversat de o rețea subterană de gaz – Transgaz. Se impune respectarea unei zone de protecții de min 20.00m stânga-dreapta față de aceasta.

În cazul relocării rețelei subterane de gaz – Transgaz, zona de implantare va respecta zona de protecție minima propusa de SC TRANSGAZ SA.

- Sud-Est: retragere de min 6.00 m față de drumul nou propus, drum de acces din artera principală de circulație;
- Nord-Est: retragere de min 6.00 m față de drumul perimetral nou propus, drum de acces din artera principală de circulație.

Pentru LOT 2:

- Nord-Vest: retragere de min 6.00 m față de drumul nou propus, drum de acces din artera principală de circulație;
- Sud-Vest: retragere de min 6.00 m față de drumul nou propus, drum de acces din artera principală de circulație;
- Sud-Est: retragerea este rezultată prin respectarea limitei de protecție de min 18.50m stânga-dreapta față de liniile LES 110 kv (Soluția propusă și aprobată de către E-Distribuție Banat pentru devierea celor două linii LEA 110 kv ce traversează terenul);
- Spații verzi = minim 21% din suprafața LOT1, min 20% din suprafața LOT 2 și LOT4 spațiu verde cu S 4.064mp, conform Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 58/06.06.2022 și Adresei nr. 5565/ 27.09.2022 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș.

Se vor respecta prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020".

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;

- Servituți: conform P.U.G. Timișoara aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 457/17.10.2023;
- Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor autoriza înainte de obținerea Autorizațiilor de Construire pentru construcțiile propuse prin PUZ, recepția de către PMT/ predarea lucrărilor aferente obiectivelor de utilitate publică, va constitui condiție pentru recepția clădirilor care fac obiectul prezentului PUZ. Accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2023-013512 și MTM2023-012522/21.09.2023 și planșele anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din HG nr. 525/1996 și în conformitate cu Anexa 2 aferentă PUG aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 457/2023, în concordanță cu funcțiunea propusă;
- Echipare tehnico-edilitară; pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 686/07.10.2022.

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. În prezent, terenul înscris în CF nr. 431301 este liber de construcții.

Art. 4: Prezentul Plan Urbanistic Zonal „Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și în incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă”, CF nr. 407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, CF nr. 408436, CF nr. 409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr 425275, CF nr 425118, CF nr. 424832, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud - vest a orasului, în zona Calea Șagului și este identificat prin: CF 407511 nr. cad. 407511, CF 407777 nr. cad. 407777, CF 407920 nr. cad. 407920, CF 408436 nr. cad. 408436, CF 409590 nr. cad. 409590, CF 422819 nr. cad. 422819, CF 422820 nr. cad. 422820, CF 422821 nr. cad. 422821, CF 422822 nr.

cad. 422822, CF 422823 nr. cad. 422823, în suprafață totală de 234.043 mp, proprietatea GELSEN-GSN CONSTRUCT SRL; teren categoria de folosință drum intravilan extins în suprafață de 1625 mp în vederea lărgirii și extinderii drumului de exploatare DE 1318/3 (din suprafața totală de 2.712 mp - conform CF 424832 nr. cad. 424832, proprietatea Municipiului Timișoara, domeniu public - intabulare, drept de PROPRIETATE și încheiere nr 47463 din 20.02.2025, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1); teren categoria de folosință drum intravilan extins în suprafață de 1346 mp în vederea relocării parțiale a DE 1317/1 din suprafața totală de 5.940 mp - conform CF 425118 nr. cad. 425118, proprietatea MUNICIPIULUI TIMISOARA - DOMENIU PRIVAT); teren categoria de folosință drum intravilan extins în suprafață de 1061 mp în vederea relocării totale a DE 1318/4, înscris în CF 425275 nr. cad. 425275, proprietatea MUNICIPIUL TIMISOARA - DOMENIU PRIVAT; teren intravilan (neintabulat) în suprafață de 2.616 mp, proprietatea STATUL ROMÂN aflat în administrarea ANIF, în vederea devierii tronsonului din canalul de desecare HCN 1300 (CCS 42), conform planșei „U.03 - Reglementări urbanistice - zonificare” și „U.05 – Proprietatea asupra terenurilor”.

În prezent, terenurile reglementate sunt libere de construcții.

Prin HCL nr. 232/18.06.2024 a fost aprobată trecerea din domeniul public al Municipiului Timișoara în domeniul privat al Municipiului Timișoara a imobilelor înscrise în CF nr. 425118 Timișoara și CF nr. 425275 Timișoara și împuternicirea Comisiei de Negocire cu Terți a Consiliului Local al Municipiului Timișoara în vederea efectuării unui schimb de teren între imobilele teren în suprafață de 2238 mp proprietatea Municipiului Timișoara și imobilele teren în suprafață de 22.956 proprietatea Gelsen GSN Construct SRL (imobilele înscrise în CF nr. 425118 Timișoara și CF nr. 425275 Timișoara).

Art. 5: 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 asumat cu nr. UR2022-005218 din 11.10.2022.

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. 6: 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. 2¹) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 7: Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal „Zonă mixtă: Spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare. Amplasare panouri publicitare, totem/unipol, semnalistică pe fațade și în incintă. Amenajare accese și locuri de parcare în incintă”, CF nr. 407511, CF nr. 407777, CF nr. 407920, CF nr. 408436, CF nr. 409590, CF nr. 422819, CF nr. 422820, CF nr. 422821, CF nr. 422822, CF nr. 422823, CF nr 425275, CF nr 425118, CF nr. 424832, Timișoara” și a Regulamentului Local de Urbanism.

Art. 8: Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Instituția Arhitectului Șef din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara.

Art. 9: 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;
- Proiectantul Levant Project S.R.L.;
- Inițiatorului S.C GELSEN-GSN CONSTRUCT S.R.L.;
- Mass media locale.

Hotărârea a fost adoptată cu 20 de voturi pentru.

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

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
ADINA POKKER**