

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂREA NR. 335
din data: 25.07.2023

**privind pronunțarea Consiliului Local al Municipiului Timișoara asupra oportunității
includerii terenului înscris în CF 416867 Timișoara, în PUZ - „Reabilitare, reamenajare
și extindere Cazarmă”**

Consiliul Local al Municipiului Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare a proiectului de hotărâre
nr.TMI2023-003929/20.07.2023, al Primarului Municipiului Timișoara, domnul Dominic
Fritz;

Având în vedere Raportul de specialitate nr.TMI2023-003929/20.07.2023 al Direcției
Patrimoniu - Biroul Clădiri Terenuri din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara;

Având în vedere adresa nr.MTM2023-009445/21.06.2023 a SC CEREALCOM
TIMIȘ SA;

Având în vedere Procesele Verbale de avizare ale Comisiei pentru dezvoltare
urbanistică, amenajarea teritoriului și patrimoniu și 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 Hotărârea Consiliului Local nr. 208/15.06.2021 - privind aprobarea
Regulamentului de organizare și funcționare a Consiliului Local al Municipiului Timișoara;

Având în vedere art.863 lit.d) din Codul Civil;

Având în vedere art.3 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de
construcții;

Având în vedere Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,
modificată;

Având în vedere art.286 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind
Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere art.139 alin.(1) și (3) și art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de
Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și
completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se aprobă includerea terenului înscris în CF 416867 Timișoara, nr.cadastral 416867
aflat în proprietatea Primăriei Municipiului Timișoara, în PUZ - „Reabilitare, reamenajare și
extindere Cazarmă”, conform Avizului de oportunitate nr.29/22.08.2022 al Arhitectului Șef,
Anexa la prezenta hotărâre.

Art.2: Construcțiile care se vor edifica de către inițiatorul PUZ - „Reabilitare, reamenajare și
extindere Cazarmă”, SC CEREALCOM TIMIȘ SA, pe terenul înscris în CF 416867
Timișoara, nr.cadastral 416867, proprietatea Primăriei Municipiului Timișoara, se vor realiza



de către investitor pe cheltuiala sa, în numele și pentru Municipiul Timișoara, fără recuperarea contravalorii acestora, iar lucrările se vor face cu respectarea condițiilor impuse prin planul de acțiune. Viitoare construcții care vor afecta imobilul înscris în CF 416867 Timișoara vor fi de uz public și în proprietatea publică a Municipiului Timișoara.

Art.3: Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Patrimoniu, Direcția Generală de Investiții și Mentenanță și Direcția Generală de Urbanism și Planificare Teritorială din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara.

Art.4: Prezenta hotărâre se publică pe site-ul propriu și totodată, se comunică:

- Instituției Prefectului - Județul Timiș;
- Primarului Municipiului Timișoara;
- Direcțiilor, Serviciilor, Birourilor, Compartimentelor - din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Timișoara;
- SC CEREALCOM TIMIȘ SA;
- Mass-media locale.

Hotărârea a fost adoptată cu 15 voturi pentru și 2 abțineri.

**Președinte de ședință,
Consilier PAULA-ANA
ROMOCEAN**



**Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL
CAIUS ȘULI**



DIRECTIA GENERALA DE URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

Timișoara, Bd. C.D. Loga nr. 1, Tel./Fax +40 256 408300

e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
Biroul Avizare PUD/PUZ

Aprobat,
Primar,

Dominic ERITZ

Ca urmare a cererii adresate de **Maria Simcelescu** reprezentant al **Cerealcom Timiș S.A.**, cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2022-004044/22.07.2022 completată cu UR2022-004383/09.08.2022;

Ca urmare a proiectului nr. **350/CAZ/21** realizat de **RD Sign**, cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, str. Vulturilor, nr. 14;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de **16.08.2022** a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, înființată în baza art. 37 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a H.C.L. nr. 390/2021 privind înființarea C.T.A.T.U.;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite prezentul:

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 29 din 22.08.2022

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „Reabilitare, reamenajare și extindere cazarmă”;

Generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, Str. General Grigorescu, nr. 2, identificat prin CF nr. 449773, CF nr. 416867, având suprafață totală de **10.080 m²** (conform CF nr. 449773, CF nr. 416867 și conform Plan Topografic avizat OCPI).

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: terenul intravilan-situat în zona centrală a Municipiului Timișoara, Piața Unirii, identificat prin: CF nr. 416867, CF nr. 449773, fiind delimitat la nord de Spitalul Clinic Municipal de Urgență Timișoara (nr. top. 445488), Calea Aradului, imobil locuințe colective și servicii (nr. top. 405062); la sud de strada pietonală General Grigorescu, clădire locuințe individuale și servicii (nr. top. 413999-C1); la est de strada pietonală Sergent Constantin Mușat, imobil locuințe colective și servicii (nr. top. 453028), Piața Unirii; la vest de imobil locuințe individuale și servicii (CF nr. 404398).

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de beneficiar și întreaga suprafață situată în interiorul Inelului II de circulație conform Planului de Mobilitate Urbană Durabilă pentru polul de creștere Timișoara aprobat prin HCL 322/06.08.2020 privind actualizarea Planului de Mobilitate Urbană Durabilă pentru Polul de Creștere Timișoara.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- **Categoria funcțională existentă** pe terenul beneficiarului: Conform PUZ aprobat prin HCL 52/1999 și LMI 2010 - Zonă centrală cu funcțiuni complexe specifice conform PUZ, sit urban "Cetatea Timișoara". Imobil inclus în situl urban cartierul "Cetatea Timișoara" cod TM-II-s-A-06095, poz.60 în Lista Monumentelor istorice, parțial Zonă



DIRECTIA GENERALA DE URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ
Biroul Avizare P.U.G./PUZ

Timișoara, Bd. C.D. Loga nr. 1, Tel./Fax +40 256 408300
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro



tampon - ZT1, fâșia de protecție a Cartierului Cetate și Zonă protejată a siturilor arheologice - conform adresei Direcției Județene pentru Cultură Timiș cu nr. RU2019 - 000024/22.01.2019. Regim de înălțime existent: S+P+2E, POT max. = 80%. Spații verzi minim conform HCL nr. 62/2012. Parcelă posibil afectată de Zonă de protecție/de siguranță a magistrelor de apă.

Conform PUZ aprobat prin HCL 52/1999, Modalități de intervenție posibile pentru imobilul situat pe str. General Grigorescu nr. 2 - Depozitul din Piața Mărăști (fosta Cazarmă a Vienei) - Conform regulamentului special al Cartierului Cetate, art. 25 "Intervențiile asupra cvartalului se face numai cu PUZ"; Art.26'(C) "Clădirile care ocupă un cvartal au un statut aparte și vor fi denumite în continuare CASE MARI. Casele Mari totdeauna au un caracter pregnant spațiului urban al străzilor sau al piețelor. Casele Mari în accepțiunea regulamentului pot adăposti o funcțiune publică majoră care dă caracterul întregii construcții. În această situație se află și Cazarma Vienei(C2)"; Art.27 "Casele Mari fiind considerate entități arhitectonice nu pot accepta următoarele operații: ...,operații de transformare a conceptului care să altereze silueta și coerența compozițională de ansamblu; operații de intervenții ireversibile asupra construcției,...". Conform art. 11, Prescripții la nivelul fâșiei de protecție și a zonelor tampon: "...Z.T.1. este un nod de circulație important care în prezent are un statut urbanistic neclar în raport cu inelul 1 și 2 de circulație; Disfuncționalități actuale și principii de intervenție:..., în Z.T.1 C2 este elementul punctual principal - cu efect de POARTĂ URBANĂ a Cetății spre direcția Arad și Sănnicolau Mare. Este necesară o relație pietonală comodă cu Parcul Botanic și cartierul de locuințe alăturat. Cvarțialul C definit de Cazarma U, cap de perspectivă dinspre Calea Aradului, impune o zonă de influență extinsă spre N în corelare cu traseul de circulație rezultate în centrul sensului giratoriu existent..."

- **Categoria funcțională propusă** pe terenul inițiatorului: UTR 1: Servicii hoteliere cu funcțiuni complementare; UTR 2: Zonă pentru infrastructură rutieră și pietonală;
- **Servituți:** se vor respecta servituțile trecute în „Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/2013;

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

- **UTR1: Servicii hoteliere cu funcțiuni complementare:**
 - POT_{max} = 93%
 - CUT_{max} = 3,33
 - Regim maxim de înălțime: 2S+P+2E+M
 - Spații verzi și plantate = minim 5%.
- **UTR2: Zonă pentru infrastructură rutieră și pietonală**
 - POT_{max} = 0,18% (stația de autobuz)
 - CUT_{max} = 0,001
 - Regim maxim de înălțime: 2S
 - Spații verzi și plantate = 20,02% (girație)

Se vor respecta următoarele condiții în elaborarea documentației de urbanism (aceste condiții împreună cu indicatorii urbanistici obligatorii menționați mai sus, se vor regăsi atât în planșele desenate cât și în partea scrisă - memoriu, RLU propus):

- Având în vedere faptul că în cadrul documentației PUZ „Reabilitare, reamenajare și extindere cazarmă” este inclus terenul identificat cu CF nr. 416867, nr. cad. 416867, domeniul public al Municipiului Timișoara, se impune precizarea investițiilor necesare a fi făcute în cadrul documentației, clarificarea categoriilor de costuri ce cad în responsabilitatea autorității publice, respectiv a categoriilor de costuri ce cad în responsabilitatea investitorului. Aceste clarificări vor fi înaintate și supuse dezbaterii/negocierilor în cadrul plenului Consiliului Local, care își va



DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ
Biroul Avizare PUD/PUZ

Timișoara, Bd. C.D. Loga nr. 1, Tel./Fax +40 256 408300
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro



exprima acordul/dezacordul cu privire la condițiile prezentate și de asemenea acordul/dezacordul cu privire la includerea terenului identificat cu CF nr. 416867, nr. cad. 416867, domeniu public al Municipiului Timișoara în documentația PUZ „Reabilitare, reamenajare și extindere cazarmă”.

- În condițiile obținerii unui acord din partea Consiliului Local al Municipiului Timișoara cu privire la cele exprimate în punctul anterior, este necesară revenirea în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism în vederea obținerii unui punct de vedere cu privire la documentația actualizată.

- În partea scrisă și desenată se va marca H_{max} .
- Se va detalia modul de amenajare al străzilor perimetrale și se va studia posibilitatea amplasării unor spații publice la parterul clădirii cu prezentarea modului de accesibilitate ale acestora;
- Se va detalia modul de tratare al accesibilității în curtea interioară.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- Se va asigura accesul corespunzător, atât pietonal cât și auto la drumurile publice;
- Se vor lua în considerare pentru elaboarea P.U.Z. și „Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013; autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;
- Parcările necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului (dacă este cazul);
- Construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare funcționării.

5. Capacitățile de transport admise:

- Capacitatea de transport a drumurilor/străzilor sau aleilor propuse va fi analizată prin P.U.Z. în funcție de legislația în vigoare pentru funcțiunile propuse;

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:

Avize necesare pentru PUZ: avizul Arhitectului-șef (aviz CTATU), aviz Unic(alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu energie termică, gaze naturale, telefonizare, transport urban), aviz Sanitar, aviz Agenția pentru Protecția Mediului Timiș, aviz Protecția Civilă, aviz Pompieri, aviz de Principiu Mediu Urban și Gestione Deseuri (PMT), aviz Comisia de Circulație (PMT), aviz Poliția Rutieră Timiș, aviz Consiliul Județean Timiș, aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, aviz Ministerul Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației (MLPDA), Aviz Staul major conf. Ordin nr. 34/N din 7 noiembrie 1995, copie H.C.L. conform OUG nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, art. 129 și art. 139 (pentru CF nr. 416867), Aviz Aquatim(dacă parcela e afectată de Zona de protecție /de siguranță a magistrelor de apă), adeverințe cu referire la eventualele litigii sau revendicări eliberate de Direcția Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse (PMT), Compartimentul Administrare Fond Funciar (PMT) și Serviciul Juridic (PMT), studiu geotehnic, studiu de insorire conf.OMS nr.119/2014(dacă este cazul), plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară cu evidențierea nr. top. drum/drumuri de acces la parcelă, acorduri/acorduri notariale (după caz) cu referire la înscriri privitoare la proprietate, respectiv înscriri privitoare la sarcini conform CF, alte avize și acorduri conform legislației în vigoare, dacă este cazul. Drumurile de acces la parcelă vor respecta legislația în vigoare. Vor fi asigurate locuri de parcare în incintă. Se va marca sistematizarea pe verticală a terenului.



DIRECTIA GENERALA DE URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ
Biroul Avizare PUD/PUZ

Timișoara, Bd. C.D. Loga nr. 1, Tel./Fax +40 256 408300
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro



7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

- Se vor respecta prevederile H.C.L. nr. 218/04.06.2020 pentru modificarea H.C.L. nr. 140/19.04.2011 privind aprobarea „Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului”.

Avizul de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a **Certificatului de Urbanism nr. 771 din 05.04.2021**, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 500 lei, conform chitanței nr. 970 din 21.07.2022.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



Consilier
Răzvan Popescu