



HOTĂRÂREA nr. 70
din data de 24.02.2026

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Extindere hală de producție și birouri P+1E existentă, în vederea măririi capacității de producție", str. Siemens nr. 10, CF 435201 Timișoara, Jud. Timiș

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA

Având în vedere Referatul cu nr. TMI2025-053334/10.12.2025 al Primarului Municipiului Timișoara, domnul DOMINIC FRITZ;

Având în vedere Raportul de specialitate cu nr. TMI2025- 054474/17.12.2025 al Instituției Arhitectului Șef din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara;

Având în vedere Avizul Direcției Juridice din data de 19.12.2025 - Anexă la Raportul de specialitate nr. TMI2025-054474/17.12.2025;

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 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, 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. CU2024-000438/ 18.03.2024, a Deciziei de încadrare nr. 100/05.08.2025 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, respectiv prevederile Avizului de Oportunitate nr. 16/28.11.2024 și a Avizului Arhitectului Șef nr. 66/12.11.2025;

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 „Extindere hală de producție și birouri P+1E existentă, în vederea măririi capacității de producție”, str. Siemens nr. 10, CF 435201 Timișoara, documentație elaborată de proiectantul S.C. MG BUILDING DESIGN S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Arh. George Ciuhandu – D,E, proiect nr. 353 / 2024, la cererea inițiatorului S.C. INTEROPTIK S.R.L.

Art.2: Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 66/12.11.2025:

Categoria funcțională propusă: producție / servicii și dotări aferente (parcaje, platforme și alei pietonale în incintă; circulații auto și accese; dotări tehnico-edilitare; spații verzi) prin extindere hală de producție și birouri P+1E existentă în vederea măririi capacității de producție.

Regim maxim de înălțime - conform planșei U03 „Reglementări Urbanistice”: S/D+P+2E+Er, **Hmax = 15 m,**

POTmax : 50%;

CUTmax : 2,8;

Spații verzi minim 25 %, conform Deciziei etapei de încadrare nr. 100 din 05.08.2025 emisă de Agenția Națională pentru Protecția Mediului. 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 U03 „Reglementări Urbanistice”, astfel:

Amplasarea față de aliniament (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face conform planșei de Reglementări urbanistice, în zona definită pentru implantarea construcțiilor, diferențiat după cum urmează:

-minim 7,50m față de limita de proprietate din est, str. Siemens (se pastrează retragerea față de aliniament);

-minim 2,0m față de limitele laterale, nord și sud, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea clădirii;

-minim 6,0m față de limita posterioară, din vest;

În zonele de retrageri în care nu pot fi edificate clădiri, pot fi amenajate: căi de circulație, locuri de parcare, bariere și echipamente de control acces, platforme acoperite sau neacoperite de prezentare materiale, platforme echipamente, construcții și echipamente tehnice, posturi trafo, puncte de bransament/ conexiune, piloni de reclamă, steaguri, împrejurimi sau spații verzi;

Distanța minimă între clădiri situate pe aceeași parcelă va respecta normativele aflate în vigoare la data realizării lor, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte (la atic). Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P118/1998;

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în OMS 119/2014, actualizat.

Spații verzi și plantate - se vor respecta prevederile HCL nr. 236/2024 privind Planul de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara;

Circulații și accese: Pentru a asigura funcționalitatea extinderii este propusă păstrarea racordurilor existente la str. Siemens și DE 1542 și crearea unui nou acces rutier în zona de nord-est, din str. Siemens;

S-a obținut avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2025-025878/17.06.2025. Soluția tehnică a intersecțiilor și accesurilor este orientativă, iar soluția tehnică va fi detaliată la faza SF sau AC.

Echipe tehnico-edilitară: Pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 167/16.05.2025. 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 „Extindere hală de producție și birouri P+1E existentă, în vederea măririi capacității de producție”, str. Siemens nr. 10, CF 435201 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 ”Extindere hală de producție și birouri P+1E existentă, în vederea măririi capacității de producție”, str. Siemens nr. 10, CF 435201 Timișoara, Jud. Timiș: terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud-est a orașului, în zona Calea Buziasului, identificat prin CF 435201 și delimitat: la sud – drum de pământ DE 1542 și proprietate publică concesionată de Mitropolia Banatului; la vest - proprietati private (BegaTehnomet SA); la nord – proprietati private, teren pentru drum (Continental Automotive Romania SRL); la est – str. Siemens, proprietati private (Continental Automotive Romania SRL)., conform planșei nr. U.03 – „Reglementări urbanistice”.

Terenul reglementat, face parte conform PUG aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 457/2023 din UTR Et // Zonă de activități economice cu caracter terțiar.

Terenul reglementat în suprafață totală de 4.465 m², situat în intravilanul municipiului Timișoara, este înscris în CF nr. 435201, nr. cad. 435201, 435201-C1, categoria de folosință - curți construcții și arabil, destinație construcție – construcții industriale și edilitare, este în proprietatea S.C. INTEROPTIK 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. 2¹) 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 „Extindere hală de producție și birouri P+1E existentă, în vederea măririi capacității de producție”, str. Siemens nr. 10, CF 435201 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 Timișoara;
- Direcțiilor, Serviciilor, Compartimentelor din cadrul aparatului de specialitate al Primarului;
- Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară;
- Proiectantului Pro – S.C. MG BUILDING DESIGN S.R.L.;
- Inițiatorilor S.C. INTEROPTIK S.R.L.;
- Mass media locale.

Hotărârea a fost aprobată cu 17 voturi pentru și un vot împotriva.

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

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
ADINA POKKER**