



Aprobat Primar	Supun aprobarii Viceprimar	Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Proiect HCL: PHCL2026-000465

REFERAT DE APROBARE A PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE

Secțiunea 1

Titlul proiectului de hotărâre

Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, Zona Calea Torontalului, CF nr. 422530

Secțiunea a 2 - a

Motivul emiterii proiectului de hotărâre

Proiect emis la solicitarea d-lui Bordea Iosif Gabriel, înregistrată cu nr. MTM2026-033193 din 06.07.2026, pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, Zona Calea Torontalului, CF nr. 422530, documentație elaborată de elaborator SC M3dves Studio SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Constantin C. Ciocan, proiect nr. 08-BOR-23, inițiator SC Superb Line Imoconstruct după obținerea Certificatului de Urbanism nr. 2755/28.11.2023 și a Avizului de Oportunitate nr. 28/29.09.2025.

1. Descrierea situației actuale

Terenul reglementat în cadrul documentației de urbanism antemenționate este situat în partea de nord - vest a municipiului Timișoara, zona Metro II, identificat prin CF nr. 422530, nr. cad. nr. top. 422530, (Nr. CF vechi 141464, nr. cad. vechi A 732/1/44), și are o suprafață de 24.700 m². El este delimitat astfel:

- La nord – est de terenurile situate în extravilan înscrise în CF nr. 438386 și CF nr. 438387
- La sud - est de drum de exploatare DE 716 (înscris în CF nr. 446551) și HCN 693;
- La sud – vest de terenul extravilan înscris în CF nr. 439078;
- La nord – vest de drum de exploatare DE 732/1/2 (înscris în CF nr. 446788)

Conform Certificatului de Urbanism nr. 2755/28.11.2023, regimul tehnic existent este:

- UTR: TDA // Terenuri cu destinație agricolă - arabil, pășuni, fânețe situate în extravilan
 - Funcțiuni predominante: Pajiști, fânețe, pășunat, culturi agricole diverse, pepiniere, unități agricole/ferme existente, rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură.
 - Regim maxim de înălțime: nu este cazul.



- H_{max} : nu este cazul.
- H_{max} cornișă: nu este cazul.
- P.O.T._{max}: Pentru utilizările admise = 0%, pentru construcții și amenajări agricole: P.O.T. max se va stabili prin P.U.Z. funcție de caracterul acestora, pentru construcții anexe ale exploataților agricole P.O.T. max = 10% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole).
- C.U.T._{max}: Pentru pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere C.U.T. max=0, pentru construcții anexe ale exploataților agricole C.U.T. max = 0,2 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole).
- Retragera minimă față de aliniament: nu este cazul.
- Retragera minimă față de limitele laterale: nu este cazul.
- Retragera minimă față de limitele posterioare: nu este cazul.

2. Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal supus aprobării se dorește eliminarea disfuncționalităților și s-a urmărit: generarea unei zone pentru locuințe pt. maxim două familii cu un regim de înălțime de $(S/D)+P+1E+Er/M$, cu 2 apartamente pe parcelă și locuințe pentru maxim două familii cu funcțiuni complementare cu regim de înălțime $(S)+P+2E+Er/M$; asigurarea accesului în zonă și dezvoltarea tramei stradale. Prevederile P.U.Z. – R.L.U. propuse sunt următoarele:

• UTR: Zonă locuințe colective cu servicii la parter

- Regim de construire: izolat
- Funcțiuni predominante: Locuințe colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative pe parcelă.
- Regim maxim de înălțime: $S+P+2+M/Er$
- H_{max} : 12m
- H_{max} cornișă: 12m
- P.O.T._{max}: 35%
- C.U.T._{max}: 0,9
- Retragera minimă față de aliniament: 6 m și conform planșei U04 – Reglementări urbanistice propuse.
- Retragera minimă față de limitele laterale: $H/2$ dar nu mai puțin de 3 m și conform planșei U04 – Reglementări urbanistice propuse
- Retragera minimă față de limitele posterioare: 10 m și conform planșei U04 – Reglementări urbanistice propuse
- Spații verzi: Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina din față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă.

• UTR: Zonă locuințe pentru maxim 2 familii

- Regim de construire: izolat
- Funcțiuni predominante: Locuințe cu maxim două unități locative pe parcelă și anexe.
- Regim maxim de înălțime: $S+P+1+M/Er$
- H_{max} : 9 m
- H_{max} cornișă: 9 m
- P.O.T._{max}: 35%
- C.U.T._{max}: 0,9
- Retragera minimă față de aliniament: 6 m și conform planșei U04 – Reglementări urbanistice propuse.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

- Retragera minimă față de limitele laterale: H/2 dar nu mai puțin de 3 m și conform planșei U04 – Reglementări urbanistice propuse
- Retragera minimă față de limitele posterioare: 10 m și conform planșei U04 – Reglementări urbanistice propuse
- Spații verzi: Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina din față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă.
- Circulații și accese: accesul auto, pietonal și necesarul de parcaje se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație și planșa anexa la aviz.
- Echipare tehnico-edilitară: conform planșei nr. U05-1 Reglementări edilitare apă potabilă și canalizare, U05-2 Reglementări edilitare electrice și telefonie și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețele existente. 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 investitorului.

3. Alte informații

Se vor respecta prevederile Planului de Acțiune pentru un Oraș Verde Timișoara, aprobat prin H.C.L. 236/2024.

Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor și retragerile față de limitele de parcele prevăzute în planșa nr. „U04 – Reglementări urbanistice propuse” și în R.L.U.

Se vor respecta condițiile de amplasare, precum și toate condițiile impuse prin avizele care fac parte integrantă din documentația P.U.Z.

Autorizațiile de construire se vor putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public.

Parcările necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului și se vor amplasa cu preponderență la subsol.

Construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare funcționării.

Emiterea autorizațiilor de construire este condiționată de realizarea prealabilă a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism referitoare la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public, 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, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

4. Concluzii

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, Zona Calea Torontalului, CF nr. 422530, îndeplinește condițiile pentru a fi supus analizării și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Timișoara.