



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Aprobat Primar	Supun aprobarii Viceprimar	Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Proiect HCL: PHCL2026-000426

REFERAT DE APROBARE A PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE

Sectiunea 1

Titlul proiectului de hotărâre

Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective si funcțiuni complementare”, Calea Bogdăneștilor nr.20-20A, inițiator Mentcons Tim SRL, elaborator Studio Arca SRL

Sectiunea a 2 - a

Motivul emiterii proiectului de hotărâre

Proiect emis la solicitarea dl-ui Oprea Claudiu, înregistrată cu nr. MTM2026-027503 din 22.06.2026, pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Locuințe colective si funcțiuni complementare”, Calea Bogdăneștilor, nr.20-20A, documentație elaborată de elaborator Studio Arca SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Radu-Adrian Golumba, proiect nr. 453/2019, inițiator Mentcons Tim SRL, după obținerea Certificatului de Urbanism nr. 1211/06.06.2023 și a Avizului de Oportunitate nr. 43/12.09.2023.

1. Descrierea situației actuale

Terenul reglementat în cadrul documentației de urbanism antemenționate este situat în Timișoara, Calea Bogdăneștilor, nr. 20-20A, și are o suprafață de 770 m². El este delimitat astfel:

- La nord: teren proprietate privată nr. top. 1498
- La sud: Calea Bogdăneștilor
- La est: str. Suceava
- La vest: teren proprietate privată nr. top. 1496

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1211/06.06.2023, regimul tehnic existent este:

- UTR: Zonă de locuințe (pentru maxim două familii) și funcțiuni complementare
 - Regim de construire: izolat sau cuplat
 - Funcțiuni predominante: locuințe individuale
 - Regim maxim de înălțime: P+2E
 - P.O.T._{max}: 40%



- Spații verzi: conform HCL 289/2022

2. Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal supus aprobării se dorește construirea unei clădiri destinată locuirii colective și funcțiunilor complementare ale acesteia. Prevederile P.U.Z. – R.L.U. propuse sunt următoarele:

- UTR: Locuințe colective și funcțiuni complementare
 - Funcțiuni predominante: locuire colectivă cu funcțiuni complementare
 - Regim maxim de înălțime: S+P+6E
 - $H_{\max}$ cornișă: 22 m
 - P.O.T._{max}: 40%
 - C.U.T._{max}: 2,6
 - Retragera minimă față de aliniament: 2 m față de Calea Bogdăneștilor și 3,5 m față de str. Suceava și conform U04 „Reglementări Urbanistice” și a RLU aferent PUZ
 - Retragera minimă față de limitele laterale: H/2 dar nu mai puțin de 10 m, conform U04 „Reglementări Urbanistice” și a RLU aferent PUZ
 - Retragera minimă față de limitele posterioare: 4 m conform U04 „Reglementări Urbanistice” și a RLU aferent PUZ
 - Spații verzi: minim 30%
- 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. 01.ED „Rețele de alimentare cu apă și canalizare” 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 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 „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, Calea Bogdăneștilor nr.20-20A, inițiator Mentcons Tim SRL, elaborator Studio Arca SRL, îndeplinește condițiile pentru a fi supus analizării și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Timișoara.