



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	Semnat Sef serviciu Serviciul Planificare Urbana	Intocmit Consilier Compartiment Atelier de Urbanism

Proiect HCL: PHCL2026-000301

RAPORT DE SPECIALITATE

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Modificare PUZ aprobat prin HCL 418/30.09.2008, pe terenurile înscrise în CF nr.456966 și CF nr.456967 Timisoara”, Str. Aurel Pop, CF nr. 456966, 456967, inițiator SDK Urban Real Estate Development SRL, elaborator RD Sign SRL

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre, al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Modificare PUZ aprobat prin HCL 418/30.09.2008, pe terenurile înscrise în CF nr.456966 și CF nr.456967 Timisoara”, Str. Aurel Pop, CF nr. 456966, 456967, inițiator SDK Urban Real Estate Development SRL, elaborator RD Sign SRL, precum și documentația de urbanism aferentă, înregistrată cu nr. MTM2026-021374 din 23.04.2026.

Facem următoarele precizări:

I. Date de identificare

Denumire proiect: Modificare PUZ aprobat prin HCL 418/30.09.2008, pe terenurile înscrise în CF nr.456966 și CF nr.456967 Timisoara

Amplasament: Str. Aurel Pop

Nr. CF teren reglementat: 456966, 456967

Suprafață teren reglementat: 5.315 m²

Inițiator: SDK Urban Real Estate Development SRL

Elaborator: RD Sign SRL

Specialist R.U.R.: Razvan Gabriel Negrișanu

Număr proiect: 457/MBP/2025



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

II. Documente, acorduri și avize care au stat la baza elaborării P.U.Z.

Document	Nr./Data
Certificat de Urbanism	CU2025001096/08.05.2025
Aviz de Oportunitate	21/28.08.2025
Raportul informării și consultării publicului	TMI2025-051856/29.11.2025
Plan de acțiune	MTM2026-017107/30.03.2026
Aviz Arhitect Șef	TMI2026-010184/10.03.2026
Aviz Unic	394/20.10.2025
Aviz Sanitar	22864/879/C/03.10.2025
Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Timiș	171/03.12.2025
Aviz Protecția Civilă	4542975/18.09.2025
Aviz Securitate la Incendiu	4542974/18.09.2025
Aviz de principiu mediu urban	AM2025-000637/22.09.2025
Aviz Comisia de Circulație	TMI2025-043018/08.10.2025
Aviz Poliția Rutieră	525351/14.10.2025
Aviz AACR	Declarație pe proprie răspundere nr. 013/12.12.2025
Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș	5307/06.10.2025
Aviz STS	19659/01.10.2025

III. Procedura de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului

Etapa 1 – Etapa pregătitoare P.U.Z. și R.L.U. aferent P.U.Z.

Documentația a fost afișată pe site-ul instituției în perioada **12.06.2025 - 22.06.2025**, iar pe terenul inițiatorului s-a amplasat panoul prin care s-a anunțat demararea procedurii de informare. Nu au fost înregistrate recomandări, observații sau obiecțiuni cu privire la documentație.

Etapa 2 – Etapa elaborării propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent

Documentația a fost afișată pe site-ul instituției în perioada **12.06.2025 - 22.06.2025**. Inițiatorul documentației a amplasat un panou pe parcela care a generat Planul Urbanistic Zonal, iar Serviciul de Planificare Urbană a amplasat 4 panouri de informare (3 panouri pe teritoriul zonei studiate prin P.U.Z. și 1 panou la sediul Primăriei Municipiului Timișoara) și a notificat cetățenii ale căror proprietăți sunt direct afectate de propunerile P.U.Z. prin adrese expediate prin poștă.

La întâlnirea cu elaboratorul RD Sign SRL, programată a se organiza online în data de **04.11.2025**, între orele **12:00 – 13:00**, nu a participat nicio persoană interesată.

Nu au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la documentația mai sus menționată.

Ca urmare a finalizării etapei de informare s-a emis Raportul informării și consultării publicului, înregistrat cu nr. TMI2025-051856 din 29.11.2025 și s-a publicat pe site-ul instituției.

Concluzie procedurală

Conform procedurii de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului prevăzute prin H.C.L. 218/2020, documentația se încadrează în **Etapa 3 – Etapa aprobării P.U.Z. și R.L.U. aferent**.

IV. Indicatori urbanistici existenți și propuși

Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea documentației P.U.Z. „Modificare PUZ aprobat prin HCL 418/30.09.2008, pe terenurile înscrise în CF nr.456966 și CF nr.456967 Timișoara”. Prin documentația antemenționată se dorește modificarea parțială a prevederilor din PUZ aprobat prin HCL 418/30.09.2008, pe terenurile înscrise în CF nr.456966 și CF nr.456967 Timișoara.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

Conform Avizului de Oportunitate nr. 21/28.08.2025, teritoriul care se reglementează este în suprafață de 5.315 m² și este delimitat astfel:

- Nord-vest – CF 444854(teren intravilan pentru drum) – cea mai apropiată construcție se află la 128.00m (zona locuințe si servicii)
- Nord-est – CF 444854(teren intravilan pentru drum) – cea mai apropiată construcție se află la 13.50m (zona locuințe si servicii)
- Sud-est – CF 457071(teren intravilan aflat in proprietate publica) - cea mai apropiată construcție se află la 10.40m (clădire servicii)
- Sud-vest – CF 456962(teren intravilan pentru construcții)– cea mai apropiată construcție se află la 141.00m (clădire servicii)

Regimul tehnic existent pe teritoriul ce face obiectul P.U.Z.:

- UTR: UTR2 – ansamblu de clădiri cu funcțiunea de locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii amplasate la parter
 - Funcțiuni predominante: locuințe, comerț, servicii
 - Regim maxim de înălțime: 2S+P+3E / 2S+P+10E+Er
 - H_{max}: -
 - H_{max} cornișă: -
 - P.O.T._{max}: 40%
 - C.U.T._{max}: 2,6 suprateran, 3,6 total
 - Retragera minimă față de aliniament: conform planșei 02A Plan reglementări
 - Retragera minimă față de limitele laterale: conform planșei 02A Plan reglementări
 - Retragera minimă față de limitele posterioare: conform planșei 02A Plan reglementări

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- UTR: Zonă locuințe colective și servicii
 - Regim de construire: izolat sau cuplat
 - Funcțiuni predominante: locuințe colective cu funcțiuni complementare locuirii la parterul clădirilor
 - Regim maxim de înălțime: 2S+P+3E; 2S+P+10E+Er
 - H_{max}: 16 m; 43 m
 - H_{max} cornișă: -
 - P.O.T._{max}: 40%
 - C.U.T._{max}: 2,6
 - Retragera minimă față de aliniament: conform planșă U03 Reglementări urbanistice – zonificare și R.L.U. aferent
 - Retragera minimă față de limitele laterale: conform planșă U03 Reglementări urbanistice – zonificare și R.L.U. aferent
 - Retragera minimă față de limitele posterioare: conform planșă U03 Reglementări urbanistice – zonificare și R.L.U. aferent
 - Spații verzi: minim 25% din care se alocă o suprafață minimă de spațiu verde fără construcții subterane (deep green) de 10%.
- Circulații și accese: accesul auto, pietonal și necesarul de parcaje se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație și planșa anexă la aviz.
- Echipare tehnico-edilitară: conform planșelor 01.ED „Plan de situație lucrări edilitare proiectate”, respectiv PL-01 „Plan de situație” 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.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

V. Condiții pentru autorizarea investițiilor

- 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 U03 „Reglementări urbanistice – zonificare” și în RLU.
- 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.

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al M.L.P.A.T. (M.T.C.T.).

Semnarea documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația, pentru veridicitatea și corectitudinea din punct de vedere tehnic a acesteia, în conformitate cu art. 38 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobarea prin Hotărâre a Consiliului Local a documentației P.U.Z., aceasta va fi transmisă către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Planul Urbanistic Zonal va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*, cu modificările și completările ulterioare, ale H.C.L. nr. 218/2020 *privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 140/ 19.04.2011 prin care a fost aprobat „Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului”, cu modificările și completările ulterioare*, precum și ale tuturor, documentelor, acordurilor și avizelor enumerate la Cap. II a prezentului raport,

Propunem aprobarea documentației P.U.Z. „Modificare PUZ aprobat prin HCL 418/30.09.2008, pe terenurile înscrise în CF nr.456966 și CF nr.456967 Timișoara”, Str. Aurel Pop, elaborator RD Sign SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Razvan Gabriel Negrișanu, la cererea inițiatorilor SDK Urban Real Estate Development SRL, cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizele obținute și a prevederilor din prezentul raport.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Modificare PUZ aprobat prin HCL 418/30.09.2008, pe terenurile înscrise în CF nr.456966 și CF nr.456967 Timișoara”, Str. Aurel Pop, CF nr. 456966, 456967, inițiator SDK Urban Real Estate Development SRL, elaborator RD Sign SRL, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Notă: În cazul în care se consideră că proiectul de hotărâre nu îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local, se vor preciza prevederile legale nerespectate, argumentând modul în care se consideră a fi încălcate.