



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	Semnat Sef serviciu Serviciul Planificare Urbana	Intocmit Consilier Serviciul Planificare Urbana

Proiect HCL: PHCL2026-000465

RAPORT DE SPECIALITATE

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

Având în vedere Referatul Primarului Municipiului Timișoara de aprobare a proiectului de hotărâre și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, precum și documentația de urbanism aferentă, înregistrată cu nr. **MTM2026-033193** din **06.07.2026**.

Facem următoarele precizări:

I. Date de identificare

Denumire proiect: PUZ - Zonă rezidențială și funcțiuni complementare

Amplasament: Zona Calea Torontalului

Nr. CF teren reglementat: 422530

Suprafață teren reglementat: 24.700 m²

Inițiator: SC Superb Line Imoconstruct

Elaborator: SC M3dves Studio SRL

Specialist R.U.R.: Constantin C. Ciocan

Număr proiect: 08-BOR-23

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

Document	Nr./Data
Certificat de Urbanism	2755/28.11.2023
Aviz de Oportunitate	28/29.09.2025
Raportul informării și consultării publicului	TMI2025-051695/28.11.2025
Plan de acțiune	TMI2026-030093/02.07.2026
Aviz Arhitect Șef	TMI2026-022200/18.05.2026
Aviz Unic	36/10.02.2025



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Aviz Sanitar	763/32/C/06.02.2025
Decizie de încadrare A.P.M.T.	87/07.07.2025
Aviz Protecția Civilă	4340832/08.04.2026
Aviz Securitate la incendiu	4541554/28.01.2025
Aviz de principiu Mediu Urban	AM2025-000033/11.02.2025
Aviz Comisia de Circulație	TMI2025-050819/25.11.2025
Aviz ANIF	37/07.02.2025
Aviz Apele Române	101/24.04.2025
Aviz Transelectrica	665/22.01.2025
Aviz Transgaz	4767/22.01.2025
Aviz D.J.C.	3356-1808/16.04.2025
Aviz C.J.T.	27/23.04.2026
Aviz M.A.D.R.	381/24.07.2025
Aviz Poliția Rutieră	529675/03.12.2025
Aviz AACR	3546/28.04.2025

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 **17.04.2024 - 26.05.2024**, 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 **24.10.2025 – 17.11.2025**. 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 **SC M3dves Studio SRL**, programată a se organiza online în data de **28.10.2025**, 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. **TMI2025-051695** din **28.11.2025** 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. „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”. Prin documentația antemenționată 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.

Conform Avizului de Oportunitate nr. 28/29.09.2025, teritoriul care se reglementează este în suprafață de 24.700 m² și este delimitat astfel:

- La nord – est de terenurile situate în extravilan înscrise în CF nr. 438386 și CF nr. 438387



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

- 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).

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

- 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.

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- **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.
- 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.

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 nr. „U04 – Reglementări urbanistice propuse” 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.
- Parcărilor 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 în mod expres de realizarea prealabilă a infrastructurii edilitare și a accesului de la amplasamentul reglementat până la infrastructura edilitară și stradală existentă în zonă, cu respectarea cerințelor prevăzute de Ordinul nr. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane și a legislației în vigoare. De asemenea, 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.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

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. „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, Zona Calea Torontalului, CF nr. 422530, elaborator SC M3dves Studio SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Constantin C. Ciocan, la cererea inițiatorilor SC Superb Line Imoconstruct, 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 „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, Zona Calea Torontalului, CF nr. 422530, 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.*