



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

Semnat Primar	Semnat Viceprimar	Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Proiect HCL: PHCL2026-000211

REFERAT DE APROBARE A PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE

Secțiunea 1

Titlul proiectului de hotărâre

Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare, dotări și servicii publice”, Calea Torontalului extravilan, CF nr. 411290, 417651, 426734, 426735, 437047, 449380, 449381, inițiator S.C. Taurus Equity Invest S.R.L., Varzariu Daniel-Norbert, elaborator S.C. ATG Studio S.R.L.

Secțiunea a 2 - a

Motivul emiterii proiectului de hotărâre

Proiect emis la solicitarea Taurus Equity Invest SRL, înregistrată cu nr. MTM2026-006324 din 09.02.2026, pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Locuințe colective și funcțiuni complementare, dotări și servicii publice”, Calea Torontalului extravilan, CF nr. 411290, 417651, 426734, 426735, 437047, 449380, 449381, documentație elaborată de elaborator S.C. ATG Studio S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Mircea M. Crăculeac, proiect nr. 114/2020, inițiator S.C. Taurus Equity Invest S.R.L., Varzariu Daniel-Norbert, după obținerea Certificatului de Urbanism nr. 1594 din 19.07.2023 prelungit și a Avizului de Oportunitate nr. 02 din 12.01.2024

1. Descrierea situației actuale

Terenul reglementat în cadrul documentației de urbanism antemenționate este situat în extravilanul Municipiului Timișoara, în partea de nord – vest a orașului, între calea Torontalului și De 350, identificate cu CF nr. 411290, 417651, 426734, 426735, 437047, 449380, 449381, și are o suprafață de 70.148 m². El este delimitat astfel:

- La nord-vest: teren arabil, identificat prin CF nr. 434540
- La nord-est: DE350
- La sud-est: terenuri arabile, CF 426779, 426778, 429599
- La sud-vest: Calea Torontalului

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1594 din 19.07.2023, regimul tehnic existent este: Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 - Terenuri situate în extravilan - Zonă cu caracter



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

nedefinit. Terenuri afectate de zona de protecție/siguranță a magistrelor de apă. Terenuri situate în Zona II de referință - Aerodrom Cioca. Terenuri afectate de sistematizarea zonei. Terenuri afectate de HCL 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord.

2. Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal supus aprobării se dorește propunerea a 12 parcele cu funcțiunea de locuințe colective și funcțiuni complementare situate adiacent Căii Torontalului, 2 parcele având funcțiunea de dotări și servicii publice și 1 parcelă cu funcțiunea de zona verde. Toate parcelele propuse vor avea acces de pe domeniul public. Prevederile P.U.Z. – R.L.U. propuse sunt următoarele:

- **UTR: A // Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare**
 - Funcțiuni predominante: locuințe colective și funcțiuni complementare
 - Regim maxim de înălțime: conform R.L.U. aferent P.U.Z. și planșei U03B „Reglementări urbanistice propuse etapa inițială” astfel: 2S+P+11E, 2S+P+9E, 2S+P+6E, 2S+P+4E.
 - H_{max} : 40m, 34m, 25m, 18m.
 - P.O.T._{max}: 35%
 - C.U.T._{max}: 2,1
 - Retragera minimă față de aliniament: Față de străzile propuse cu profil de 16m = minim 6m; Față de strada propusă de 26m = minim 3m; Față de axul căii Torontalului la prospect final = 50m
 - Retragera minimă față de limitele laterale: 10m
 - Retragera minimă față de limitele posterioare: H/2 dar nu mai puțin de 10m
 - Spații verzi: Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum suprafețele prevăzute în planșa U03B „Reglementări urbanistice propuse etapa inițială” și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

- **UTR: B // Zonă dotări și servicii publice**
 - Funcțiuni predominante: Zonă dotări și servicii publice
 - Regim maxim de înălțime: S+P+2E.
 - H_{max} : 12m
 - P.O.T._{max}: 40%
 - C.U.T._{max}: 1,2
 - Retragera minimă față de aliniament: minim 6m
 - Retragera minimă față de limitele laterale: pe limita de proprietate sau H/2 dar nu mai puțin de 4
 - Retragera minimă față de limita posterioară (parc): minim 2m
 - Spații verzi: Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum suprafețele prevăzute în planșa U03B „Reglementări urbanistice propuse etapa inițială” și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

- **UTR: C // Zona verde**
 - Spații verzi: minim 5,01% din suprafața totală a terenului - spațiu verde compact amenajat ca parcele independente cu acces neîngrădit, diferența până la 20% spații verzi, se vor amenaja ca zone verzi în cadrul parcelelor propuse; se vor respecta prevederile Deciziei etapei de încadrare nr. 81/29.06.2021 emisă de Agenția Națională pentru Protecția Mediului, respectiv prevederile HCL nr. 236/2024 privind Planul de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara.
 - Circulații și accese: accesul auto, pietonal și necesarul de parcaje se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2025-045064 din data de 20.10.2025 și planșa anexă la aviz.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

- Echipare tehnico-edilitară: conform planșelor 01ED „Rețele apă și canalizare”, respectiv E-01 „Reglementări instalații electrice” și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 165/13.05.2025. 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 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. se notează numărul și titlul planșei 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.

Parcărilor necesare funcțiilor 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, dotări și servicii publice”, Calea Torontalului extravilan, CF nr. 411290, 417651, 426734, 426735, 437047, 449380, 449381, inițiator S.C. Taurus Equity Invest S.R.L., Varzariu Daniel-Norbert, elaborator S.C. ATG Studio S.R.L., îndeplinește condițiile pentru a fi supus analizării și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Timișoara.