



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: PHCL2026-000302

RAPORT DE SPECIALITATE

aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Modificare parțială PUZ aprobat prin HCL 418 din data de 30.09.2008, pe terenurile înscrise în CF nr. 445997 și CF nr. 456962”, Calea Torontalului- Aleea Viilor, CF nr. 445997, 456962, inițiator SDK Urban Real Estate Development S.R.L., elaborator RD Sign S.R.L.

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre, al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Modificare parțială PUZ aprobat prin HCL 418 din data de 30.09.2008, pe terenurile înscrise în CF nr. 445997 și CF nr. 456962”, Calea Torontalului- Aleea Viilor, CF nr. 445997, 456962, inițiator SDK Urban Real Estate Development S.R.L., elaborator RD Sign S.R.L., precum și documentația de urbanism aferentă, înregistrată cu nr. MTM2026-021378 din 23.04.2026.

Facem următoarele precizări:

I. Date de identificare

Denumire proiect: Modificare parțială PUZ aprobat prin HCL 418 din data de 30.09.2008, pe terenurile înscrise în CF nr. 445997 și CF nr. 456962

Amplasament: Calea Torontalului- Aleea Viilor

Nr. CF teren reglementat: 445997, 456962

Suprafață teren reglementat: 15.126 m²

Inițiator: SDK Urban Real Estate Development S.R.L.

Elaborator: RD Sign S.R.L.

Specialist R.U.R.: Răzvan Gabriel Negrișanu

Număr proiect: 453/MAP/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	CU2025-000598/20.03.2025
Aviz de Oportunitate	22/28.08.2025
Raportul informării și consultării publicului	TMI2025-051855/29.11.2025
Plan de acțiune	MTM2026-017111/22.04.2026
Aviz Arhitect Șef	TMI2026-010185/10.03.2026
Aviz Unic	395/20.10.2025
Aviz Sanitar	22863/880/C/18.09.2025
Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Timiș	172/05.12.2025
Aviz Protecția Civilă	454977/11.12.2025
Aviz Securitate la Incendiu	4542976/18.09.2025
Aviz de principiu mediu urban	AM2025-000638/22.09.2025
Aviz Comisia de Circulație	TMI2025-043516/10.10.2025
Aviz Poliția Rutieră	525532/20.10.2025
Aviz AACR	37391/10.12.2025
Aviz STS	19658/06.10.2025

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 **23.06.2025-02.07.2025**, 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 **22.10.2025 - 16.11.2025**. 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 RD Sign S.R.L., programată a se organiza online în data de **04.11.2025**, între orele **13:00 – 14:00**, 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. **TMI2025-051855** 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 parțială PUZ aprobat prin HCL 418 din data de 30.09.2008, pe terenurile înscrise în CF nr. 445997 și CF nr. 456962”. Prin documentația antemenționată se dorește modificarea parțială a prevederilor din PUZ aprobat prin HCL 418 din data de 30.09.2008, pe terenurile înscrise în CF nr. 445997 și CF nr. 456962 Timișoara.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

Conform Avizului de Oportunitate nr. 22/28.08.2025, teritoriul care se reglementează este în suprafață de 15.126 m² și este delimitat astfel:

- Nord-vest – CF 444854 (teren intravilan pentru drum), cea mai apropiată clădire se află la 148m distanță, fiind clădire pentru locuințe și servicii.
- Nord-est – CF 456966 (teren intravilan pentru construcții), cea mai apropiată clădire se află la aproximativ 92m, fiind clădire pentru locuințe și servicii.
- Sud-est – CF 457071 (teren în proprietate publică), cea mai apropiată clădire se află la aproximativ 28m, fiind clădire pentru servicii.
- Sud-vest – CF 447312 și 428090 (teren în proprietate publică), cea mai apropiată clădire se află la aproximativ 30m, fiind locuință individuală.

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: Locuințe colective, comerț 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}: 16m; 43m
 - H_{max} cornișă: -
 - P.O.T._{max}: 40%
 - C.U.T._{max}: 2,6
 - Retragera minimă față de aliniament: 11,50 m
 - 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.

V. Condiții pentru autorizarea investițiilor

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



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

- 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.
- 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.

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 parțială PUZ aprobat prin HCL 418 din data de 30.09.2008, pe terenurile înscrise în CF nr. 445997 și CF nr. 456962”, Calea Torontalului- Aleea Viilor, elaborator RD Sign S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Răzvan Gabriel Negrișanu, la cererea inițiatorilor SDK Urban Real Estate Development S.R.L., 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 parțială PUZ aprobat prin HCL 418 din data de 30.09.2008, pe terenurile înscrise în CF nr. 445997 și CF nr. 456962”, Calea Torontalului- Aleea Viilor, CF nr. 445997, 456962, inițiator SDK Urban Real Estate Development S.R.L., elaborator RD Sign S.R.L., 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.