



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

<b>Semnat Arhitect șef</b> INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF	<b>Semnat Șef serviciu</b> Serviciul Planificare Urbana	

Proiect HCL: PHCL2025-000369

## RAPORT DE SPECIALITATE

### aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, str. Mircea cel Bătrân nr. 120, CF nr. 454665, intravilan Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, str. Mircea cel Bătrân nr. 120, CF nr. 454665, intravilan Timișoara, prin care se propune realizarea unei zone de locuințe colective și funcțiuni complementare;

#### Facem următoarele precizări:

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara și strategia de dezvoltare și renovare urbană promovată de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;

Având în vedere solicitarea ȘUTEU MIRON ROJECT SRL pentru VABELD-ROM SRL, înregistrată cu nr. MTM2025-019485/28.04.2025 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, str. Mircea cel Bătrân nr. 120, CF nr. 454665, intravilan Timișoara;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2634/05.09.2022 prelungit până la 04.09.2025, Decizia de încadrare cu nr. 96/10.09.2024 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 19/22.05.2023, respectiv de Avizul Arhitectului Șef nr. 25/17.04.2025;

*Documentația Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, str. Mircea cel Bătrân nr. 120, CF nr. 454665, intravilan Timișoara, inițiator VABELD-ROM SRL, proiectant LEVANT PROJECT SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Falniță Carmen Iuliana – D,E, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 11.12.2023, cu ocazia demarării Etapei 2 – etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a publicului, conform H.C.L. nr. 140/2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/08.06.2020; în perioada 11.12.2023 – 26.01.2024, de informare și consultare a populației nu s-au formulat sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție; la întâlnirea cu proiectantul LEVANT PROJECT SRL, programată a se organiza în data de 17.01.2024, între orele 12.00 – 13.00, prin platformă online, nu a participat nici o persoană interesată.*



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

*Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2023-004465/09.02.2024, si se poate începe circuitul legal de avizare;*

*Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/2020 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, documentația Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, str. Mircea cel Bătrân nr. 120, CF nr. 454665, intravilan Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 71 din HCL nr. 140/2011, modif. prin HCL nr. 218/2020), în baza Dispoziției Primarului nr. 92/ 15.01.2007 privind aprobarea Procedurii pentru aplicarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;*

Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea documentației Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, str. Mircea cel Bătrân nr. 120, CF nr. 454665, intravilan Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, str. Mircea cel Bătrân nr. 120, CF nr. 454665, intravilan Timișoara, este elaborat de proiectantul LEVANT PROJECT SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Falniță Carmen Iuliana – D,E, proiect nr. 128/2020, la cererea inițiatorului VABELD-ROM SRL.

**Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, str. Mircea cel Bătrân nr. 120, CF nr. 454665, intravilan Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.**

Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, str. Mircea cel Bătrân nr. 120, CF nr. 454665, intravilan Timișoara a fost elaborat în baza Certificatul de Urbanism nr. 2634 din 05.09.2022 emis de către Primăria Municipiului Timișoara, pentru terenurile identificate prin CF nr. 454665, cu suprafața de 8 844 mp, respectiv terenul CF nr. 454666, cu suprafața de 1 192 mp (aflat inițial în proprietatea beneficiarului) însumând o suprafață de 10 036 mp.

În baza H.C.L nr. 285/08.07.2024, terenul identificat prin CF nr. 454666, cu suprafața de 1 192 mp a fost donat Municipiului Timișoara ca parte a străzii cu profil de 12,00 m cu dotări tehnico-edilitare aferente, edificată în baza Autorizației de Construire nr. 503/ 25.07.2023 “Realizare stradă de legătură între str. Ovidiu Balea și str. Mircea cel Bătrân, realizare intersecție sistematizată și semaforizată conform PUZ aprobat prin HCLMT nr. 306/30.06.2022, extindere rețele edilitare de alimentare cu apă, rețea canalizare menajeră și pluvială, rețea iluminat public, canalizare pentru rețea de telecomunicație”.

**Prin prezenta documentație se reglementează terenul identificat prin CF nr. 454665 (categoria de folosință actuală: curți construcții) cu suprafața de 8 844 mp, rămas în proprietatea beneficiarului.**

Teritoriul studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de beneficiar și terenul delimitat astfel: la nord str. Locotenent Ovidiu Balea, la sud str. Mircea cel Bătrân, la est str. Ciocârliei, la vest str. Tazlău.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, str. Mircea cel Bătrân nr. 120, identificat CF nr. 454665, intravilan Timișoara: terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea nord-vestică a acestuia, pe str. Mircea cel Bătrân nr. 120, înscris în CF nr. 454665, delimitate la nord de str. Lt. Ovidiu Balea, la est de strada de legătură dintre strada Lt. Ovidiu Balea și strada Mircea cel Bătrân, la sud de strada Mircea cel Bătrân, iar la vest de terenuri proprietate privată (locuință individuală spre str. Lt. Ovidiu Balea, respectiv atelier auto spre str. Mircea cel Bătrân), conform planșei nr. U03 – „Reglementări urbanistice - zonificare”.

Terenul reglementat, face parte conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018, din UTR 7: parțial Zonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare cu interdicție de construire până la elaborare PUZ, parțial zonă pentru locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare.



# Primăria Municipiului Timișoara

## INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana  
Compartiment Avizare PUD/PUZ

Terenul reglementat în suprafață totală de **8.844 m<sup>2</sup>**, situat în intravilanul municipiului Timișoara, str. Mircea cel Bătrân nr. 120, identificat prin CF nr. 454665, categoria de folosință „curți construcții”, este proprietatea VABELD-ROM SRL.

Prin Planul Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, str. Mircea cel Bătrân nr. 120, CF nr. 454665, intravilan Timișoara, se propune realizarea unei zone de locuințe colective și servicii, complementare.

**Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef nr. 25/17.04.2025, sunt următorii:**

- **Categoria funcțională propusă:** locuințe colective și funcțiuni complementare

### **Lot 1 – Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare**

- POT<sub>max</sub> = 35 %
- CUT<sub>max</sub> = 2.0
- Spații verzi și plantate = min. 35%

- **Lc 1 – subzonă de locuire colectivă și funcțiuni complementare la parter**

- Regim maxim de înălțime: S/D+P+4E
- H<sub>max</sub> cornișă = 16,00 m
- H<sub>max</sub> coamă = 18,00 m

- Retrageri minime față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare pentru Lc 1 – subzonă de locuire colectivă și funcțiuni complementare la parter – în conformitate cu planșa nr. U03 – „Reglementări urbanistice-zonificare”, astfel:

- retragerea de 11,00 m față de aliniamentul spre strada str. Ovidiu Balea;
- retragere de minim 5,00 față de limita de proprietate estică – strada nou edificată
- retragerea de minim H/2, dar nu mai puțin de 7,5 m față de limita de proprietate vestică în cazul construcțiilor cu regim de înălțime ≤ S/D+P+2E – pe o distanță de 30,00 m, unde H reprezintă înălțimea clădirii, respectiv minim 39,00 m pe o distanță de 21,10 m;
- retragerea de H/2, dar nu mai puțin de 9,00 m față de limita de proprietate vestică - în cazul construcțiilor cu regim de înălțime > S/D+P+2E – pe o distanță de 30,00 m, unde H reprezintă înălțimea clădirii, respectiv min. 39,00 m pe o distanță de 21,10 m

- **Lc2 – subzonă de locuire colectivă și funcțiuni complementare la parter**

- Regim maxim de înălțime: S/D+P+2E+Er
- H<sub>max</sub> cornișă = 13,00 m
- H<sub>max</sub> coamă = 15,00 m

- Retrageri minime față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare pentru Lc 2 – subzonă de locuire colectivă și funcțiuni complementare la parter – în conformitate cu planșa nr. U03 – „Reglementări urbanistice-zonificare”, astfel:

- retragerea de 4,00 m față de aliniamentul spre strada Mircea cel Bătrân;
- retragere de min. 5,00 față de limita de proprietate estică – strada nou edificată pe o distanță de 28,30 m, respectiv min. 32,00 m pe o distanță de 28,85 m;
- retragerea de H/2, dar nu mai puțin de 7,50 m față de limita de proprietate vestică, unde H reprezintă înălțimea clădirii;

### **Lot 2 – Circulații publice**



# Primăria Municipiului Timișoara

## INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana  
Compartiment Avizare PUD/PUZ

- Spații verzi amenajate **minim 35%** - conform Avizului nr. 96 din 10.09.2024 emis de Agenția Națională pentru Protecția Mediului;
- Spații verzi și plantate - se vor respecta prevederile HCL nr. 236/2024 privind Planul de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara;
- Circulații și accese: accesurile auto, pietonal și necesarul de parcaje se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2024-008556/22.02.2024
- Echipare tehnico - edilitară: Pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 797/10.11.2022. 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.
- Se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;
- În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula la suprafața efectivă rămasă în proprietate privată, iar autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public.

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.

Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării accesurilor din domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune cu nr. MTM2025-014845/25.03.2025, asumat.

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, alin. 1<sup>^</sup>1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentației PUZ și RLU aferent, 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 „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, str. Mircea cel Bătrân nr. 120, identificat prin CF nr. 454665, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

### PROPUNEM:

**Art. 1.** Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, generat de imobilul situat în județul Timiș, str. Mircea cel Bătrân nr. 120, identificat prin CF nr. 454665, documentație elaborată de proiectantul LEVANT PROJECT SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Falniță Carmen Iuliana – D,E, proiect nr. 128/2020, la cererea inițiatorului VABELD-ROM SRL.

**Art. 2.** Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu **Avizul Arhitectului Șef nr. 25/17.04.2025:**

- **Categoria funcțională propusă:** locuințe colective și funcțiuni complementare  
**Lot 1 – Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare**



# Primăria Municipiului Timișoara

## INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

- $POT_{max} = 35 \%$
- $CUT_{max} = 2.0$
- Spații verzi și plantate = min. 35%
  
- **Lc 1 – subzonă de locuire colectivă și funcțiuni complementare la parter**
  - Regim maxim de înălțime: S/D+P+4E
  - $H_{max \text{ cornișă}} = 16,00 \text{ m}$
  - $H_{max \text{ coamă}} = 18,00 \text{ m}$
  
- Retrageri minime față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare pentru Lc 1 – subzonă de locuire colectivă și funcțiuni complementare la parter – în conformitate cu planșa nr. U03 – „Reglementări urbanistice-zonificare”, astfel:
  - retragerea de 11,00 m față de aliniamentul spre strada str. Ovidiu Balea;
  - retragere de minim 5,00 față de limita de proprietate estică – strada nou edificată
  - retragerea de minim H/2, dar nu mai puțin de 7,5 m față de limita de proprietate vestică în cazul construcțiilor cu regim de înălțime  $\leq S/D+P+2E$  – pe o distanță de 30,00 m, unde H reprezintă înălțimea clădirii, respectiv minim 39,00 m pe o distanță de 21,10 m;
  - retragerea de H/2, dar nu mai puțin de 9,00 m față de limita de proprietate vestică - în cazul construcțiilor cu regim de înălțime  $> S/D+P+2E$  – pe o distanță de 30,00 m, unde H reprezintă înălțimea clădirii, respectiv min. 39,00 m pe o distanță de 21,10 m
  
- **Lc2 – subzonă de locuire colectivă și funcțiuni complementare la parter**
  - Regim maxim de înălțime: S/D+P+2E+Er
  - $H_{max \text{ cornișă}} = 13,00 \text{ m}$
  - $H_{max \text{ coamă}} = 15,00 \text{ m}$
  
- Retrageri minime față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare pentru Lc 2 – subzonă de locuire colectivă și funcțiuni complementare la parter – în conformitate cu planșa nr. U03 – „Reglementări urbanistice-zonificare”, astfel:
  - retragerea de 4,00 m față de aliniamentul spre strada Mircea cel Bătrân;
  - retragere de min. 5,00 față de limita de proprietate estică – strada nou edificată pe o distanță de 28,30 m, respectiv min. 32,00 m pe o distanță de 28,85 m;
  - retragerea de H/2, dar nu mai puțin de 7,50 m față de limita de proprietate vestică, unde H reprezintă înălțimea clădirii;

## Lot 2 – Circulații publice

- Spații verzi amenajate **minim 35%** - conform Avizului nr. 96 din 10.09.2024 emis de Agenția Națională pentru Protecția Mediului;
- Spații verzi și plantate - se vor respecta prevederile HCL nr. 236/2024 privind Planul de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara;
- Circulații și accese: accesurile auto, pietonal și necesarul de parcaje se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2024-008556/22.02.2024
- Echipare tehnico - edilitară: Pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 797/10.11.2022. 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.



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

**Art. 3.** Prezentul Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, str. Mircea cel Bătrân nr. 120, identificat prin CF nr. 454665, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, este situat în intravilanul municipiului Timișoara (conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023), în partea nord-vestică a acestuia, pe str. Mircea cel Bătrân nr. 120, identificat prin CF nr. 454665, delimitat la nord de str. Lt. Ovidiu Balea, la est de strada de legătură dintre strada Lt. Ovidiu Balea și strada Mircea cel Bătrân, la sud de strada Mircea cel Bătrân, iar la vest de terenuri proprietate privată (locuință individuală spre str. Lt. Ovidiu Balea, respectiv atelier auto spre str. Mircea cel Bătrân), conform planșei nr. U.03 – „Reglementări urbanistice - zonificare”.

Terenul reglementat, face parte conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 din UTR 7: parțial Zonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare cu interdicție de construire până la elaborare PUZ, parțial zonă pentru locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare.

Terenul reglementat **în suprafață totală de 8.844 m<sup>2</sup>**, situat în intravilanul municipiului Timișoara, str. Mircea cel Bătrân nr. 120, identificat prin CF nr. 454665, categoria de folosință „curți construcții”, este proprietatea VABELD-ROM SRL.

**Art. 4.** Autorizația de construire se va emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune cu nr. 014845/25.04.2025, asumat.

La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice precum și ale altor instituții avizatoare, care se vor realiza pe cheltuiala inițiatorului.

**Art. 5.** După aprobare prin hotărârea consiliului local a documentației PUZ și RLU aferent, hotărârea însoțită de documentație va fi transmisă către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea notării în cartea funciară a faptului că imobilul face obiectul respectivelor reglementări urbanistice, în conformitate cu art. 29, alin. 2<sup>^</sup>1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 6.** Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, str. Mircea cel Bătrân nr. 120, identificat prin CF nr. 454665 și a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, str. Mircea cel Bătrân nr. 120, identificat prin CF nr. 454665, documentație elaborată de proiectantul LEVANT PROJECT SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Falniță Carmen Iuliana – D,E, proiect nr. 128/2020, la cererea inițiatorului VABELD-ROM SRL, îndeplinește condițiile pentru a fi supus analizării și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Timișoara.