



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	Intocmit Consilier Compartiment Atelier de Urbanism	

Proiect HCL: PHCL2026-000211

RAPORT DE SPECIALITATE

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.

Având în vedere Referatul Primarului Municipiului Timișoara de aprobare a proiectului de hotărâre și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare, dotări și servicii publice”, precum și documentația de urbanism aferentă, înregistrată cu nr. **MTM2026-006324 din 09.02.2026.**

Facem următoarele precizări:

I. Date de identificare

Denumire proiect: Locuințe colective și funcțiuni complementare, dotări și servicii publice

Amplasament: Calea Torontalului extravilan

Nr. CF teren reglementat: CF nr. 411290, 417651, 426734, 426735, 437047, 449380, 449381

Suprafață teren reglementat: 70.148 m²

Inițiator: S.C. Taurus Equity Invest S.R.L., Varzariu Daniel-Norbert

Elaborator: S.C. ATG Studio S.R.L.

Specialist R.U.R.: Mircea M. Crăculeac

Număr proiect: 114/2020

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

Document	Nr./Data
Certificat de Urbanism	1594/19.07.2023 prelungit
Aviz de Oportunitate	02/12.01.2024
Raportul informării și consultării publicului	TMI2025-023466/03.06.2025



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

Plan de acțiune	TMI2026-018509/24.04.2026
Aviz Arhitect Șef	TMI2026-003156/30.01.2026
Aviz Unic	165/13.05.2025
Aviz Sanitar	19045/807/C/13.12.2024
Decizie de încadrare mediu	81/29.06.2021
Aviz Protecție Civilă	4644966/17.05.2021
Aviz protecție la incendiu	97/21/SU-TM/18.05.2021
Aviz de principiu Mediu Urban	512/28.05.2021
Aviz Comisia de Circulație	TMI2025-045064/20.10.2025
Aviz Apele Române	121/20.04.2021
Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș	2219-4625/20.12.2021
Aviz ANIF	26/03.02.2025
Aviz Transgaz	19109/06.03.2025
Aviz Transelectrica	12104/18.08.2022
Aviz Consiliul Județean Timiș	100/28.11.2025
Aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale	688/20.12.2021
Aviz Serviciul Rutier	442486/17.05.2021
Aviz AACR	41945/11.03.2025
Aviz STS	17254/24.02.2025

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 **01.09.2023-10.09.2023**, 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 **23.04.2025-21.05.2025**. 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 S.C. ATG Studio S.R.L., programată a se organiza online în data de **14.05.2025**, 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. **TMI2025-023466** din **03.06.2025** 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. „Locuințe colective și funcțiuni complementare, dotări și servicii publice”. Prin documentația antemenționată 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.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

Conform Avizului de Oportunitate nr. 02/12.01.2024, teritoriul care se reglementează este în suprafață de 70.148 m² și 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

Regimul tehnic existent pe teritoriul ce face obiectul P.U.Z.: Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 - Terenuri situate în extravilan - Zonă cu caracter nedefinit. Terenuri afectate de zona de protecție/siguranță a magistralelor 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.

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- **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.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

- Circulații și accese: accesul auto, pietonal și necesarul de parcaje se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. TM12025-045064 din data de 20.10.2025 și planșa anexă la aviz.
- 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.

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. U03B „Reglementări urbanistice propuse etapa inițială”, respectiv U03A „Reglementări Urbanistice propuse etapa II” 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 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. „Locuințe colective și funcțiuni complementare, dotări și servicii publice”, Calea Torontalului extravilan, CF nr. 411290, 417651, 426734, 426735, 437047, 449380, 449381, elaborator S.C. ATG Studio S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Mircea M. Crăculeac, la cererea inițiatorilor S.C. Taurus Equity Invest S.R.L., Varzariu Daniel-Norbert, cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizele obținute și a prevederilor din prezentul raport.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier 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, 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 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.