



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

<b>Semnat Primar</b>	<b>Semnat Viceprimar</b>	<b>Intocmit Arhitect sef</b> INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Proiect HCL: PHCL2026-000302

## REFERAT DE APROBARE A PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE

### **Secțiunea 1**

#### **Titlul proiectului de hotărâre**

**Proiect 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.**

### **Secțiunea a 2 - a**

#### **Motivul emiterii proiectului de hotărâre**

Proiect emis la solicitarea doamnei Negrișanu Gabriela, înregistrată cu nr. MTM2026-021378 din 23.04.2026, pentru 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, documentație elaborată de elaborator RD Sign SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Răzvan Gabriel Negrișanu, proiect nr. 453/MAP/2025, inițiator SDK Urban Real Estate Development S.R.L., după obținerea Certificatului de Urbanism nr. CU2025-000598/20.03.2025 și a Avizului de Oportunitate nr. 22/28.08.2025.

#### **1. Descrierea situației actuale**

Terenul reglementat în cadrul documentației de urbanism antementionate este situat în județul Timiș, municipiului Timișoara, zona Calea Torontalului, str. Aurel Pop, și are o suprafață de 15.126 m<sup>2</sup>. El 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.



# Primăria Municipiului Timișoara

## INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

- 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 in proprietate publica), cea mai apropiată clădire se află la aproximativ 28m, fiind clădire pentru servicii.
- Sud-vest – CF 447312 si 428090 (teren in proprietate publica), cea mai apropiată clădire se află la aproximativ 30m, fiind locuință individuală.

Conform Certificatului de Urbanism nr. CU2025-000598/20.03.2025, regimul tehnic existent este:

- 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.<sub>max</sub>: 40%
  - C.U.T.<sub>max</sub>: 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

## 2. Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal supus aprobării 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. Prevederile P.U.Z. – R.L.U. propuse sunt următoarele:

- 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.<sub>max</sub>: 40%
  - C.U.T.<sub>max</sub>: 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.



### 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 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 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 „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 analizării și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Timișoara.