



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

Semnat Primar	Semnat Viceprimar	Intocmit Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Proiect HCL: PHCL2026-000301

REFERAT DE APROBARE A PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE

Secțiunea 1

Titlul proiectului de hotărâre

Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Modificare PUZ aprobat prin HCL 418/30.09.2008, pe terenurile înscrise în CF nr.456966 și CF nr.456967 Timișoara”, Str. Aurel Pop, CF nr. 456966, 456967, inițiator SDK Urban Real Estate Development SRL, elaborator RD Sign SRL

Secțiunea a 2-a

Motivul emiterii proiectului de hotărâre

Proiect emis la solicitarea doamnei Negrișanu Gabriela, înregistrată cu nr. MTM2026-021374 din 23.04.2026, pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Modificare PUZ aprobat prin HCL 418/30.09.2008, pe terenurile înscrise în CF nr.456966 și CF nr.456967 Timișoara”, Str. Aurel Pop, CF nr. 456966, 456967, documentație elaborată de elaborator RD Sign SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Razvan Gabriel Negrișanu, proiect nr. 457/MBP/2025, inițiator SDK Urban Real Estate Development SRL, după obținerea Certificatului de Urbanism nr. CU2025-001096/08.05.2025 și a Avizului de Oportunitate nr. 21/28.08.2025.

1. Descrierea situației actuale

Terenul reglementat în cadrul documentației de urbanism antemenționate este situat în partea de nord-vest a municipiului Timișoara, în intravilan, cu acces din drumul de național Calea Torontalului prin intermediul drumurilor identificate prin CF 407721(Calea Torontalului), CF 22854 (str. Bucovina), CF 445784, CF 445837, CF 444854, și are o suprafață de 5.315 m². El este delimitat astfel:



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

- Nord-vest – CF 444854(teren intravilan pentru drum) – cea mai apropiată construcție se află la 128.00m (zona locuințe și servicii)
- Nord-est – CF 444854(teren intravilan pentru drum) – cea mai apropiată construcție se află la 13.50m (zona locuințe și servicii)
- Sud-est – CF 457071(teren intravilan aflat în proprietate publică) - cea mai apropiată construcție se află la 10.40m (clădire servicii)
- Sud-vest – CF 456962(teren intravilan pentru construcții)– cea mai apropiată construcție se află la 141.00m (clădire servicii)

Conform Certificatului de Urbanism nr. CU2025-001096/08.05.2025, 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._{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

2. Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal supus aprobării se dorește modificarea parțială a prevederilor din PUZ aprobat prin HCL 418/30.09.2008, pe terenurile înscrise în CF nr.456966 și CF nr.456967 Timișoara. Prevederile P.U.Z. – R.L.U. propuse sunt următoarele:

- UTR: Zonă locuințe colective 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} : 16 m; 43 m
 - H_{max} cornișă: -
 - P.O.T._{max}: 40%
 - C.U.T._{max}: 2,6
 - Retragera minimă față de aliniament: conform planșă U03 Reglementări urbanistice – zonificare și R.L.U. aferent
 - 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 cheltuiela investitorului.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

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.

Parcățile 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 PUZ aprobat prin HCL 418/30.09.2008, pe terenurile înscrise în CF nr.456966 și CF nr.456967 Timișoara”, Str. Aurel Pop, CF nr. 456966, 456967, inițiator SDK Urban Real Estate Development SRL, elaborator RD Sign SRL, îndeplinește condițiile pentru a fi supus analizării și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Timișoara.