



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: PHCL2026-000192

RAPORT DE SPECIALITATE

aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Elaborare PUZ - în vederea construirii de locuințe colective cu funcțiuni complementare și construirea de locuințe tip duplex”, Zona Calea Torontalului, CF 449918, Timișoara

Având în vedere Referatul Primarului Municipiului Timișoara de aprobare a proiectului de hotărâre și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Elaborare PUZ - în vederea construirii de locuințe colective cu funcțiuni complementare și construirea de locuințe tip duplex”, precum și documentația de urbanism aferentă, înregistrată cu nr. **MTM2026-003362 din 27.01.2026 completată cu MTM2026-015302 din 20.03.2026 completată în 17.04.2026.**

Facem următoarele precizări:

I. Date de identificare

Denumire proiect: PUZ „Elaborare PUZ - în vederea construirii de locuințe colective cu funcțiuni complementare și construirea de locuințe tip duplex”

Amplasament: Zona Calea Torontalului, CF 449918, Timișoara

Nr. CF teren reglementat: 449918

Suprafață teren reglementat: 27.000 m²

Inițiator: Leonor House SRL și Superb Line Imoconstruct SRL

Elaborator: M3dves Studio SRL

Specialist R.U.R.: Constantin C. Ciocan

Număr proiect: 34-DAV-24

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

Document	Nr./Dată
Certificat de Urbanism	CU2024-000224 / 22.02.2024 prelungit
Aviz de Oportunitate	27 / 29.09.2025



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

Raportul informării și consultării publicului	TMI2025-051694 / 28.11.2025
Plan de acțiune	MTM2025-009882
Aviz Arhitect Șef	TMI2026-001107 / 16.01.2026
Aviz unic	36 / 10.02.2025
Aviz Sanitar	762 / 28 / C / 06.02.2025
Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Timiș	86 / 07.07.2025
Aviz Protecția Civilă	4541553 / 28.01.2025
Aviz de Securitate la Incendiu	4340780 / 06.04.2026
Aviz de principiu mediu urban	AM2025-000033 / 11.02.2025
Aviz Comisia de Circulație	TMI2025-025877 / 17.06.2025
Aviz Poliția Rutieră	512118 / 23.06.2025
Aviz ANIF	34 / 07.02.2025
Aviz Apele Române	102 / 25.04.2025
Aviz Transelectrica	667 / 22.01.2025
Aviz Transgaz	3736 / 19.01.2026
Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș	3357-1809 / 15.04.2025
Aviz Consiliul Județean Timiș	90 / 10.10.2025
Aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale	380 / 24.07.2025
Aviz AACR	3533 / 15.04.2025

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 **27.05.2024 - 06.06.2024**, 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 **24.10.2025 - 17.11.2025**. 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 M3dves Studio SRL, programată a se organiza online în data de **28.10.2025**, 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. **TMI2025-051694** din **28.11.2025** 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. „Elaborare PUZ - în vederea construirii de locuințe colective cu funcțiuni complementare și construirea de locuințe tip duplex”. Prin documentația antemenționată se dorește reglementarea unei zone cu funcțiunea actuală agricolă, situată în nord-vestul Municipiului Timișoara (zona Metro II), în zonă destinată funcțiunilor de locuire și servicii, conform H.C.L. nr. 365 / 26.07.2022 *privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană – Timișoara Nord*.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

Conform Avizului de Oportunitate nr. 27 / 29.09.2025, teritoriul care se reglementează este în suprafață de 27.000 m² și este delimitat astfel:

- La nord – est: PUZ aprobat prin HCL nr. 478/2009
- La sud – est: str. Maria Dogaru
- La sud – vest: parcela situată între terenul inițiatorului și terenurile reglementate prin PUZ aprobat HCL nr. 35/2012
- La nord – vest: str. General Leonard Mociulschi

Regimul tehnic existent pe teritoriul ce face obiectul P.U.Z.:

- **UTR: TDA // Terenuri cu destinație agricolă - arabil, pășuni, fânețe situate în extravilan**

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- **UTR: Zonă locuințe colective cu max 6 apartamente**
 - Regim de construire: izolat sau cuplat
 - Funcțiuni predominante: locuințe colective mici cu maxim șase unități locative pe parcelă
 - Regim maxim de înălțime: (S)+P+2E+Er/M
 - H_{max}: 12 m
 - H_{max cornișă}: 12 m
 - P.O.T._{max}: 35%
 - C.U.T._{max}: 0,90
 - Retragera minimă față de aliniament: 4,00 m și conform planșei U04 – Reglementări urbanistice propuse
 - Retragera minimă față de limitele laterale: H/2 dar nu mai puțin de 4 m, conform planșei U04 – Reglementări urbanistice propuse
 - Retragera minimă față de limitele posterioare: 10,00 m, conform planșei U04 – Reglementări urbanistice propuse
- **UTR: Zonă locuințe colective cu servicii la parter**
 - Regim de construire: izolat sau cuplat
 - Funcțiuni predominante: locuințe colective mici cu maxim șase unități locative pe parcelă. Se vor realiza funcțiuni complementare locuirii la parterul clădirilor
 - Regim maxim de înălțime: (S)+P+2E+Er/M
 - H_{max}: 12 m
 - H_{max cornișă}: 12 m
 - P.O.T._{max}: 35%
 - C.U.T._{max}: 0,90
 - Retragera minimă față de aliniament: 6,00 m, respectiv 4,00 m, conform planșei U04 – Reglementări urbanistice propuse
 - Retragera minimă față de limitele laterale: H/2 dar nu mai puțin de 4 m, conform planșei U04 – Reglementări urbanistice propuse
 - Retragera minimă față de limitele posterioare: 10,00 m, conform planșei U04 – Reglementări urbanistice propuse
- **UTR: Zonă locuințe pentru maxim 2 familii**
 - Regim de construire: izolat
 - Funcțiuni predominante: locuințe individuale cu maxim două unități locative
 - Regim maxim de înălțime: (S)+P+1E+Er/M
 - H_{max}: 12 m
 - H_{max cornișă}: 8 m
 - P.O.T._{max}: 35%
 - C.U.T._{max}: 0,90
 - Retragera minimă față de aliniament: 6,00 m, conform planșei U04 – Reglementări urbanistice propuse



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

- Retragera minimă față de limitele laterale: H/2 dar nu mai puțin de 3 m, conform planșei U04 – Reglementări urbanistice propuse
- Retragera minimă față de limitele posterioare: 10,00 m, conform planșei U04 – Reglementări urbanistice propuse
- Spații verzi: minim 5,00% din suprafața totală a terenului -spațiu verde compact amenajat ca parcelă independentă cu acces neîngrădit, respectiv minim 40% spații verzi, se vor amenaja ca zone verzi în cadrul parcelelor propuse. Spre stradă, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi; se vor respecta prevederile Deciziei etapei de încadrare nr. 86/07.07.2025 emisă de Agenția Națională pentru Protecția Mediului, respectiv prevederile HCL nr. 236/2024 privind Planul de acțiune pentru un oraș verde Timișoara;
- Circulații și accese: accesul auto, pietonal și necesarul de parcaje se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2025-025877 din data de 17.06.2025 și planșa anexă la aviz.
- Echipare tehnico-edilitară: conform planșelor: U05-1 – Reglementări edilitare apă potabilă și canalizare, respectiv U05-2 – Reglementări edilitare electrice și telefonie, prin racordarea la sistemul centralizat de alimentare cu apă și de canalizare menajeră a Municipiului Timișoara și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 36/10.02.2025. 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. se notează numărul și titlul planșei 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.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

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. „PUZ „Elaborare PUZ - în vederea construirii de locuințe colective cu funcțiuni complementare și construirea de locuințe tip duplex”, Zona Calea Torontalului, CF 449918, Timișoara, elaborator M3dves Studio SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Constantin C. Ciocan, la cererea inițiatorilor Leonor House SRL, 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 „Elaborare PUZ - în vederea construirii de locuințe colective cu funcțiuni complementare și construirea de locuințe tip duplex”, Zona Calea Torontalului, CF 449918, Timișoara*, 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.*