



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

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

Proiect HCL: PHCL2025-000877

RAPORT DE SPECIALITATE

aprobarea Planului Urbanistic Zonal - „Zonă locuințe individuale, locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii, dotări și servicii publice”, extravilan Timișoara, jud. Timiș, CF nr. 456615

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre, al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - „Zonă locuințe individuale, locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii, dotări și servicii publice”, extravilan Timișoara, jud. Timiș, CF nr. 456615, prin care se propune realizarea unei zone de locuințe individuale, locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii, dotări și servicii publice,

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 Carpencu-Pop Glad în calitate de reprezentant al Petruțiu Radu Tudor, înregistrată cu nr. MTM2025-047446/07.11.2025, completată cu MTM2025-049750/24.11.2025, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - „Zonă locuințe individuale, locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii, dotări și servicii publice”, extravilan Timișoara, jud. Timiș, CF nr. 456615;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 410 16.02.2022 prelungit până la 15.02.2025 și nr. CU2025-000416/05.03.2025, a Deciziei de încadrare nr. 11/30.01.2024 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 06/06.03.2023, respectiv de Avizul Arhitectului Șef nr. 62/24.10.2025;

Documentația Plan Urbanistic Zonal „Zonă locuințe individuale, locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii, dotări și servicii publice”, extravilan Timișoara, jud. Timiș, CF nr. 456615, documentație elaborată de proiectantul S.C. ATG STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Mircea Crăculeac pentru categoria DE, proiect nr. 148/2022, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 29.04.2025, 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 29.04.2025 - 27.05.2025, de informare și consultare a populației nu s-au



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

formulat sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție; la întâlnirea cu proiectantul, programată a se organiza în data de 20.05.2025, de la 13,00 la 14,00, prin platforma online, nu a participat nici o persoană interesată.

Nu au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la documentația Plan Urbanistic Zonal „Zonă locuințe individuale, locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii, dotări și servicii publice”, extravilan Timișoara, jud. Timiș, CF nr. 456615, inițiatori Petruțiu Radu-Tudor, Petruțiu Emanuela-Florina, proiectant S.C. ATG STUDIO S.R.L.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. TMI2025-025406/16.06.2025, și 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 „Zonă locuințe individuale, locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii, dotări și servicii publice”, extravilan Timișoara, jud. Timiș, CF nr. 456615, 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 „Zonă locuințe individuale, locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii, dotări și servicii publice”, extravilan Timișoara, jud. Timiș, CF nr. 456615.

Planul Urbanistic Zonal „Zonă locuințe individuale, locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii, dotări și servicii publice”, extravilan Timișoara, jud. Timiș, CF nr. 456615, documentație elaborată de proiectantul S.C. ATG STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Mircea Crăculeac pentru categoria DE, proiect nr. 148/2022, la cererea inițiatorilor Petruțiu Radu-Tudor, Petruțiu Emanuela-Florina.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Zonă locuințe individuale, locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii, dotări și servicii publice”, extravilan Timișoara, jud. Timiș, CF nr. 456615, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Teritoriul studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de proprietar și cvartalul din care acesta face parte în conformitate cu HCL 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord: Cvatral 24.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „Zonă locuințe individuale, locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii, dotări și servicii publice”, extravilan Timișoara, jud. Timiș, CF nr. 456615: terenul situat în extravilanul Municipiului Timișoara – Timișoara Nord, identificat prin CF nr. 456615, în suprafață de 74.165 mp, imobil rezultat ca urmare a alipirii imobilelor identificate cu CF nr. 443617 și CF nr. 448611, proprietatea Petruțiu Radu-Tudor și Petruțiu Emanuela-Florina, conform planșei nr. U04 – „Reglementări urbanistice”.

Conform Legii 50/1991, art. 7, alin. (9) „Autorizația de construire se emite dacă sunt îndeplinite cumulativ condițiile cerute prin prezenta lege. Autoritatea emitentă a autorizației nu este responsabilă pentru eventualele prejudicii ulterioare cauzate de existența, în momentul emiterii actului, a unor litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești privind imobilul - teren și/sau construcții -, responsabilitatea aparținând solicitantului”. Având în vedere aceste prevederi, obținerea adeverințelor cu referire la eventualele litigii sau revendicări eliberate de Direcția Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse (PMT), Compartimentul Administrare Fond Funciar (PMT) și Serviciul Juridic (PMT) nu este necesară la această etapă.

Prin Planul Urbanistic Zonal „Zonă locuințe individuale, locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii, dotări și servicii publice”, extravilan Timișoara, jud. Timiș, CF nr. 456615, se propune realizarea unei zone de locuințe individuale, locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii, dotări și servicii publice.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 62/24.10.2025, sunt următorii:

Categoria funcțională propusă

UTR – ZONĂ LOCUINTE INDIVIDUALE, LOCUINTE COLECTIVE/ FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, DOTĂRI/ SERVICII PUBLICE

UTR 1 Li - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI LOCUINTE COLECTIVE MICI CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER SI ZONA VERDE.

Subzona Li- LOCUINTE INDIVIDUALE- parcelele nr. 04 - 14

- regim de construire: izolat sau cuplat;
- funcțiunea predominantă: locuințe individuale, maxim 2 unități locative /parcelă, cu asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei;
- regim de înălțime: Hmaxim: (S)+P+IE+M/Er (niveluri); Hmaxim coamă = 11,00 m; Hmaxim cornișă = 8,00 m, conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 22435 din 14.11.2023; H maxim = 23,00 m, respectiv cota absolută maximă de 112,50 m (89,5 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 23,00 m înălțimea zonelor edificabile) - parcelele nr. 04 -14;
- POTmax = 35%;
- CUT max= 1,05;
- retragere față de aliniament, retrageri minime fata de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform planșei „REGLEMENTARI URBANISTICE” - planșa nr. U04 și a precizarilor din Regulamentul Local de Urbanism.

Subzona Lc_mixt - ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI ȘI SERVICII LA PARTER ȘI LOCUINȚE COLECTIVE LA ETAJELE SUPERIOARE - parcelele nr. 01 și nr. 03

- regim de construire: izolat;
- funcțiunea predominantă: locuințe colective cu servicii la parter;
- cu maxim 6 unități locative/parcelă la etajele superioare și cu asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei;
- Hmaxim: (S)+P+3E(niveluri); Hmaxim coamă = 15,00 m; Hmaxim cornișă = 12,00 m, conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 22435 din 14.11.2023; Hmaxim = 23,00 m, respectiv cota absolută maximă de 112,50 m (89,5 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 23,00 m înălțimea zonelor edificabile) - parcelele nr. 01 și 03;
- POTmax = 40%;
- CUT max = 1,6;
- retragere față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform planșei „REGLEMENTARI URBANISTICE” - planșa nr. U04 și a precizarilor din Regulamentul Local de Urbanism.

UTR 2 Lc – ZONĂ DE LOCUINTE COLECTIVE ȘI LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER.

Subzona LC - LOCUINȚE COLECTIVE - parcelele nr. 16 - 19

- regim de construire: izolat;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

- funcțiunea predominantă: locuințe colective, se recomanda maxim 1 unitate locativa la 100 mp teren și cu asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei;
- regim de înălțime astfel:
 - Hmaxim:(S)+P+2E+M/Er (niveluri); Hmaxim coamă = 16,00 m; Hmaxim cornișă = 12,00 m, conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Romane nr. 22435 din 14.11.2023; Hmaxim = 23,00 m, respectiv cota absolută maximă de 112,50 m (89,5 m cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului natural + 23,00 m înălțimea zonelor edificabile) - parcelele 16-18
 - Hmaxim:(S)+P+3E (niveluri); Hmaxim coamă= 19,00 m; Hmaxim cornișă = 13,00 m, conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 22435 din 14.11.2023; Hmaxim = 23,00 m, respectiv cota absolută maximă de 112,50 m (89,5 m cota absoluta față de nivelul Marii Negre a terenului natural + 23,00 m înălțimea zonelor edificabile – parcela 19;
- POTmax=35%;
- CUT max= 1,4;
- retragere față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform planșei „REGLEMENTARI URBANISTICE” - planșa nr. U04 și a precizarilor din Regulamentul Local de Urbanism.

Subzona Lc mixt - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII LA PARTER ȘI LOCUINȚE COLECTIVE LA ETAJELE SUPERIOARE - parcela nr. 20

- regim de construire: izolat;
- funcțiunea predominantă: locuințe colective cu servicii la parter, se recomandă maxim 1 unitate locativa la 100 mp teren și cu asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei;
- regim de înălțime: Hmaxim:(S)+P+4E+M/Er (niveluri); Hmaxim coama= 23,00 m; Hmaxim cornișă = 19,00 m, conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Romane nr. 22435 din 14.11.2023; Hmaxim = 23,00 m, respectiv cota absolută maximă de 112,50 m (89,5 m cotă absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 23,00 m înălțimea zonelor edificabile - parcela nr. 20;
- POTmax = 40%;
- CUT max = 2,2;
- retragere față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform planșei „REGLEMENTARI URBANISTICE” - planșa nr. U04 și a precizarilor din Regulamentul Local de Urbanism.

UTR 3 Lc mixt LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI ZONA VERDE

Subzona Lc - LOCUINȚE COLECTIVE - parcela nr. 15

- regim de construire: izolat;
- funcțiunea predominantă: locuințe colective, se recomanda maxim 1 unitate locativa la 100 mp teren și cu asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei;
- regim de înălțime astfel: Hmaxim:(S)+P+2E+M/Er (niveluri); Hmaxim coamă = 16,00 m; Hmaxim cornișă = 12,00 m, conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Romane nr. 22435 din 14.11.2023; Hmaxim = 23,00 m, respectiv cota absolută maximă de 112,50 m (89,5 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural+ 23,00 m înălțimea zonelor edificabile - parcela 15;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

- POT_{max}=35 %;
- CUT_{max}= 1,4;
- retragere față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform planșei „REGLEMENTARI URBANISTICE” - planșa nr. U04 și a precizarilor din Regulamentul Local de Urbanism.

Subzona Lc_mixt - LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII LA PARTER ȘI LOCUINȚE COLECTIVE LA ETAJELE SUPERIOARE - parcelele nr. 21-25

- regim de construire: izolat;
- funcțiunea predominantă: locuințe colective cu servicii la parter se recomanda maxim unitate locativa la 100 mp teren și cu asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei;
- regim de înălțime astfel:
 - H_{maxim}:(S)+P+4E+M/Er (niveluri); H_{maxim} coamă= 23,00 m; H_{maxim} cornișă = 19,00 m, conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 22435 din 14.11.2023; H_{maxim} = 23,00 m, respectiv cota absolută maximă de 112,50 m (89,5 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 23,00 m înălțimea zonelor edificabile) - parcelele 21-22;
 - H_{maxim}:(S)+P+3E+Er/M (niveluri); H_{maxim} coamă = 20,00 m; H_{maxim} cornișă = 17,00 m, conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 22435 din 14.11.2023; H_{maxim} = 23,00 m, respectiv cota absolută maximă de 112,50 m (89,5 m cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului natural + 23,00 m înălțimea zonelor edificabile - parcelele 23,24,25;
- POT_{max} = 40 %;
- CUT_{max}= 2,2 (parcelele 21-22); CUT_{max}= 1,8 (parcelele 23,24,25);
- retragere față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform planșei „REGLEMENTARI URBANISTICE” - planșa nr. U04 și a precizarilor din Regulamentul Local de Urbanism.

Subzona Is - INSTITUȚII ȘI SERVICII - parcela nr. 27

- regim de construire: izolat;
- funcțiunea predominantă: zonă de instituții și servicii publice, și cu asigurarea locurilor de parcare in interiorul parcelei;
- regim de inaltime: H_{maxim}: P+2E (niveluri); H_{maxim} = 14,00 m; conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 22435 din 14.11.2023; H_{maxim} = 23,00 m, respectiv cota absolută maximă de 112,50 m (89,5 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 23,00 m înălțimea zonelor edificabile) - parcela nr. 27;
- POT_{max} = 40 %;
- CUT_{max}= 1,2
- retragere față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform planșei „REGLEMENTARI URBANISTICE” - planșa nr. U04 și a precizarilor din Regulamentul Local de Urbanism.

Subzona S.V. -SPATII VERZI - parcela nr. 26.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

- **Spații verzi:** minim 5,03% din suprafața totală a terenului -spațiu verde compact amenajat ca parcele independente cu acces neîngrădit, diferența până la 30% spații verzi, se vor amenaja ca zone verzi în cadrul parcelelor propuse; se vor respecta prevederile Deciziei etapei de încadrare nr. 11/30.01.2025 emisă de Agenția Națională pentru Protecția Mediului, respectiv prevederile HCL nr. 236/2024 privind Planul de acțiuni 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. TMI2025-035722 din data de 19.08.2025 și planșa anexa la aviz.
- **Echipare tehnico-edilitară:** conform planșelor: „Rețelelor de alimentare cu apă și canalizare, plan de situație, propuneri”- planșa nr. U.05, "REGLEMENTARI INSTALATII ELECTRICE"- planșa nr. E-01, prin racordarea la sistemul centralizat de alimentare cu apa și de canalizare menajera a Municipiului Timișoara și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 61/31.01.2023. 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.

Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a infrastructurii edilitare și a accesibilității de la amplasamentul reglementat, până la infrastructura edilitară și stradală existentă în zonă, care respectă cerințele prevăzute în Ordinul 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane și toată legislația în vigoare, respectiv doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public și 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 hotărârea consiliului local a documentației Plan Urbanistic Zonal „Zonă locuințe individuale, locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii, dotări și servicii publice”, extravilan Timișoara, jud. Timiș, CF nr. 456615 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 „Zonă locuințe individuale, locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii, dotări și servicii publice”, extravilan Timișoara, jud. Timiș, CF nr. 456615, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. MTM2026-013852/13.03.2026, ca urmare a parcurgerii perioadei de transparență decizională a proiectului de hotărâre cu nr. PHCL2025-000877, prin care se solicită modificarea acestuia, facem următoarele precizări:

- Recomandarea cu privire la numărul maxim de unități locative la 100 mp este menționată în Avizul Arhitectului Șef al Consiliului Județean Timiș nr. 82 / 10.09.2025.
- Aceeași recomandare cu privire la numărul maxim de unități locative la 100 mp este menționată în Avizul Arhitectului Șef al Municipiului Timișoara nr. 62 / 24.10.2025.
- Recomandările nu au caracter obligatoriu, așadar elaboratorul documentației este responsabil să analizeze din punct de vedere urbanistic recomandările menționate în aviz și, după caz, să le introducă în documentație.
- Mai mult decât atât, analizând recomandarea, aceasta are o formă vagă, generală, fără să specifice clar care este suprafața la care se aplică (ex. 100 mp teren reglementat, 100 mp teren parcelat etc.).

Propunem:

Art. 1. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă locuințe individuale, locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii, dotări și servicii publice”, extravilan Timișoara, jud. Timiș, CF nr. 456615, documentație elaborată de proiectantul S.C. ATG STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Mircea Crăculeac pentru categoria DE, proiect nr. 148/2022, la cererea inițiatorilor Petruțiu Radu-Tudor, Petruțiu Emanuela-Florina.

Art. 2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 62/24.10.2025:

Categoria funcțională propusă

UTR – ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE, LOCUINȚE COLECTIVE/ FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, DOTĂRI/ SERVICII PUBLICE

UTR 1 Li - ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE SI LOCUINȚE COLECTIVE MICI CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER SI ZONA VERDE.

Subzona Li- LOCUINȚE INDIVIDUALE- parcelele nr. 04 - 14

- regim de construire: izolat sau cuplat;
- funcțiunea predominantă: locuințe individuale, maxim 2 unități locative /parcelă, cu asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei;
- regim de înălțime: Hmaxim: (S)+P+IE+M/Er (niveluri); Hmaxim coamă = 11,00 m; Hmaxim cornișă = 8,00 m, conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 22435 din 14.11.2023; H maxim = 23,00 m, respectiv cota absolută maximă de 112,50 m (89,5 m cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului natural + 23,00 m înălțimea zonelor edificabile) - parcelele nr. 04 -14;
- POTmax = 35%;
- CUT max= 1,05;
- retragere față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform planșei „REGLEMENTARI URBANISTICE” - planșa nr. U04 și a precizărilor din Regulamentul Local de Urbanism.

Subzona Lc_mixt - ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI ȘI SERVICII LA PARTER ȘI LOCUINȚE COLECTIVE LA ETAJELE SUPERIOARE - parcelele



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

nr. 01 și nr. 03

- regim de construire: izolat;
- funcțiunea predominantă: locuințe colective cu servicii la parter cu maxim 6 unități locative/parcelă la etajele superioare și cu asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei;
- Hmaxim: (S)+P+3E(niveluri); Hmaxim coamă = 15,00 m; Hmaxim cornișă = 12,00 m, conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 22435 din 14.11.2023; Hmaxim = 23,00 m, respectiv cota absolută maximă de 112,50 m (89,5 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 23,00 m înălțimea zonelor edificabile) - parcelele nr. 01 și 03;
- POTmax = 40%;
- CUT max = 1,6;
- retragere față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform planșei „REGLEMENTARI URBANISTICE” - planșa nr. U04 și a precizarilor din Regulamentul Local de Urbanism.

UTR 2 Lc – ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER.

Subzona LC - LOCUINȚE COLECTIVE - parcelele nr. 16 - 19

- regim de construire: izolat;
- funcțiunea predominantă: locuințe colective și cu asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei;
- regim de înălțime astfel:
 - Hmaxim:(S)+P+2E+M/Er (niveluri); Hmaxim coamă = 16,00 m; Hmaxim cornișă = 12,00 m, conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Romane nr. 22435 din 14.11.2023; Hmaxim = 23,00 m, respectiv cota absolută maximă de 112,50 m (89,5 m cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului natural + 23,00 m înălțimea zonelor edificabile) - parcelele 16-18
 - Hmaxim:(S)+P+3E (niveluri); Hmaxim coamă= 19,00 m; Hmaxim cornișă = 13,00 m, conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 22435 din 14.11.2023; Hmaxim = 23,00 m, respectiv cota absolută maximă de 112,50 m (89,5 m cota absoluta față de nivelul Marii Negre a terenului natural + 23,00 m înălțimea zonelor edificabile – parcela 19;
- POTmax=35%;
- CUT max= 1,4;
- retragere față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform planșei „REGLEMENTARI URBANISTICE” - planșa nr. U04 și a precizarilor din Regulamentul Local de Urbanism.

Subzona Lc mixt - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII LA PARTER ȘI LOCUINȚE COLECTIVE LA ETAJELE SUPERIOARE - parcela nr. 20

- regim de construire: izolat;
- funcțiunea predominantă: locuințe colective cu servicii la parter și cu asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

- regim de înălțime: $H_{maxim}:(S)+P+4E+M/Er$ (niveluri); H_{maxim} coama= 23,00 m; H_{maxim} cornișă = 19,00 m, conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Romane nr. 22435 din 14.11.2023; H_{maxim} = 23,00 m, respectiv cota absolută maximă de 112,50 m (89,5 m cotă absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 23,00 m înălțimea zonelor edificabile - parcela nr. 20;
- POT_{max} = 40%;
- CUT_{max} = 2,2;
- retragere față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform planșei „REGLEMENTARI URBANISTICE” - planșa nr. U04 și a precizarilor din Regulamentul Local de Urbanism.

UTR 3 Lc mixt LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI ZONA VERDE

Subzona Lc - LOCUINȚE COLECTIVE - parcela nr. 15

- regim de construire: izolat;
- funcțiunea predominantă: locuințe colective și cu asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei;
- regim de înălțime astfel: $H_{maxim}:(S)+P+2E+M/Er$ (niveluri); H_{maxim} coamă = 16,00 m; H_{maxim} cornișă = 12,00 m, conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Romane nr. 22435 din 14.11.2023; H_{maxim} = 23,00 m, respectiv cota absolută maximă de 112,50 m (89,5 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural+ 23,00 m înălțimea zonelor edificabile - parcela 15;
- $POT_{max}=35$ %;
- $CUT_{max}= 1,4$;
- retragere față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform planșei „REGLEMENTARI URBANISTICE” - planșa nr. U04 și a precizarilor din Regulamentul Local de Urbanism.

Subzona Lc_mixt - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII LA PARTER ȘI LOCUINȚE COLECTIVE LA ETAJELE SUPERIOARE - parcelele nr. 21-25

- regim de construire: izolat;
- funcțiunea predominantă: locuințe colective cu servicii la parter și cu asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei;
- regim de înălțime astfel:
 - $H_{maxim}:(S)+P+4E+M/Er$ (niveluri); H_{maxim} coamă= 23,00 m; H_{maxim} cornișă = 19,00 m, conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 22435 din 14.11.2023; H_{maxim} = 23,00 m, respectiv cota absolută maximă de 112,50 m (89,5 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 23,00 m înălțimea zonelor edificabile) - parcelele 21-22;
 - $H_{maxim}:(S)+P+3E+Er/M$ (niveluri); H_{maxim} coamă = 20,00 m; H_{maxim} cornișă = 17,00 m, conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 22435 din 14.11.2023; H_{maxim} = 23,00 m, respectiv cota absolută maximă de 112,50 m (89,5 m cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului natural + 23,00 m înălțimea zonelor edificabile - parcelele 23,24,25;
- POT_{max} = 40 %;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

- CUT max= 2,2 (parcelele 21-22); CUT max= 1,8 (parcelele 23,24,25);
- retragere față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform planșei „REGLEMENTARI URBANISTICE” - planșa nr. U04 și a precizarilor din Regulamentul Local de Urbanism.

Subzona Is - INSTITUȚII ȘI SERVICII - parcela nr. 27

- regim de construire: izolat;
- funcțiunea predominantă: zonă de instituții și servicii publice și cu asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei;
- regim de înălțime: Hmaxim: P+2E (niveluri); Hmaxim = 14,00 m; conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 22435 din 14.11.2023; Hmaxim = 23,00 m, respectiv cota absolută maximă de 112,50 m (89,5 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 23,00 m înălțimea zonelor edificabile) - parcela nr. 27;
- POT max = 40 %;
- CUT max= 1,2
- retragere față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform planșei „REGLEMENTARI URBANISTICE” - planșa nr. U04 și a precizarilor din Regulamentul Local de Urbanism.

Subzona S.V. -SPATII VERZI - parcela nr. 26.

- **Spații verzi:** minim 5,03% din suprafața totală a terenului -spațiu verde compact amenajat ca parcele independente cu acces neîngrădit, diferența până la 30% spații verzi, se vor amenaja ca zone verzi în cadrul parcelelor propuse; se vor respecta prevederile Deciziei etapei de încadrare nr. 11/30.01.2025 emisă de Agenția Națională pentru Protecția Mediului, respectiv prevederile HCL nr. 236/2024 privind Planul de acțiuni 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. TMI2025-035722 din data de 19.08.2025 și planșa anexa la aviz.
- **Echipare tehnico-edilitară:** conform planșelor: „Rețelelor de alimentare cu apă și canalizare, plan de situație, propuneri”- planșa nr. U.05, "REGLEMENTARI INSTALATII ELECTRICE"- planșa nr. E-01, prin racordarea la sistemul centralizat de alimentare cu apă și de canalizare menajera a Municipiului Timișoara și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 61/31.01.2023. 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.

Art. 3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „ Zonă locuințe individuale, locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii, dotări și servicii publice”, extravilan Timișoara, jud. Timiș, CF nr. 456615, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „Zonă locuințe individuale, locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii, dotări și servicii publice”, extravilan Timișoara, jud. Timiș, CF nr. 456615: terenul situat în extravilanul Municipiului Timișoara – Timișoara Nord, identificat prin CF nr. 456615, în suprafață de 74.165 mp, imobil rezultat ca urmare a alipirii imobilelor identificate cu CF nr.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

443617 și CF nr. 448611, proprietatea Petruțiu Radu-Tudor și Petruțiu Emanuela-Florina, conform planșei nr. U04 – „Reglementări urbanistice”.

Art. 4. Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a infrastructurii edilitare și a accesibilității de la amplasamentul reglementat, până la infrastructura edilitară și stradală existentă în zonă, care respectă cerințele prevăzute în Ordinul 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane și toată legislația în vigoare, respectiv doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public și 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.

Art. 5. După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentației Plan Urbanistic Zonal „Zonă locuințe individuale, locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii, dotări și servicii publice”, extravilan Timișoara, jud. Timiș, CF nr. 456615 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, respectiv terenurile se vor introduce în intravilan pe cheltuiala beneficiarului și vor trece în ZONA D de impozitare.

Art. 6. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal „Zonă locuințe individuale, locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii, dotări și servicii publice”, extravilan Timișoara, jud. Timiș, CF nr. 456615 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 „Zonă locuințe individuale, locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii, dotări și servicii publice”, extravilan Timișoara, jud. Timiș, CF nr. 456615, documentație elaborată de proiectantul S.C. ATG STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Mircea Crăculeac pentru categoria DE, proiect nr. 148/2022, la cererea inițiatorilor Petruțiu Radu-Tudor, Petruțiu Emanuela-Florina, îndeplinește condițiile pentru a fi supus analizării și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Timișoara.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

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.*