



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	Sef serviciu Serviciul Planificare Urbana	

Proiect HCL: PHCL2025-000423

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, zona Plopi Sud, CF nr. 446730 și CF nr. 415886, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. TMI2025-027572/27.06.2025 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, zona Plopi Sud, CF nr. 446730 și CF nr. 415886, Timișoara, aflat în proprietatea FAUR FLORIN ȘI GRAȚIELA- IULIA, FAUR ADRIAN ȘI FAUR MELANIE, ȘOVAN LILIANA LAURA, ȘOVAN DARIUS-LAURENȚIU ȘI ȘOVAN EDUARD, elaborat de proiectantul Falniță Carmen Iuliana Birou Individual de arhitectură (B.I.A.), specialist cu drept de semnătură R.U.R.: urb. FALNIȚĂ CARMEN - IULIANA pentru categoriile B, C, C1, D, D₃, D₂₀, E., proiect nr. P/10/2023, prin care se propun zone rezidențiale, locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/parcelă, locuințe individuale cu SAD la parter, zone de dotări și servicii (funcțiuni complementare locuirii), zone verzi culoare ecologice, zone verzi cu rol comunitar, zone de căi de comunicație, conform plansei „U03 - Reglementări urbanistice”, după obținerea Certificatului de urbanism nr. 2732 din 27.11.2023.

Facem următoarele precizări:

În conformitate cu 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 înregistrată cu nr. MTM2025-021809 din 14.05.2025 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, zona Plopi Sud, CF nr. 446730 și CF nr. 415886, Timișoara,

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 04/ 17.04.2024 și de Avizul Arhitectului Șef nr. 24 din 17.04.2025;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2732 din 27.11.2023, respectiv prevederile Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 14 din 26.02.2025, prin care



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și respectiv prevederile Planului de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara aprobat prin HCL 236/2024;

Documentația Planul Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, zona Plopi Sud, CF nr. 446730 și CF nr. 415886, Timișoara, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: specialist cu drept de semnătură R.U.R.: urb. FALNIȚĂ CARMEN - IULIANA – pentru categoriile B, C, C1, D, D₃, D_{z0}, E., proiect nr. P/10/2023, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 18.11.2024 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 18.11.2024 – 15.12.2025.

Nu au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului în scris la Serviciul Relaționare Directă cu Cetățenii (cam. 12), sau pe adresa de e-mail dezvoltareurbana@primariatm.ro.

La întâlnirea cu proiectantul Falniță Carmen Iuliana B.I.A., programată în data de în data de 28.11.2024, de la 12,00, prin platforma online, nu s-au prezentat persoane interesate.

*Etapă 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. **TMI 2024- 040701 din 16.12.2024** și s-a putut 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 Planul Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, zona Plopi Sud, CF nr. 446730 și CF nr. 415886, Timișoara, 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 Planul Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, zona Plopi Sud, CF nr. 446730 și CF nr. 415886, Timișoara,

Planul Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, zona Plopi Sud, CF nr. 446730 și CF nr. 415886, Timișoara, este elaborat de proiectantul Falniță Carmen Iuliana B.I.A., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: urb. FALNIȚĂ CARMEN - IULIANA pentru categoriile B, C, C1, D, D₃, D_{z0}, E., proiect nr. P/10/2023, la cererea inițiatorilor FAUR FLORIN și GRAȚIELA- IULIA, FAUR ADRIAN ȘI FAUR MELANIE, ȘOVAN LILIANA LAURA, ȘOVAN DARIUS-LAURENȚIU și ȘOVAN EDUARD, .

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Suprafața reglementată: Zona ce se reglementează este compusă din parcelele beneficiarilor înscrise în extrasele C.F. nr. 446730, nr. cadastral 446730 Timișoara, în suprafață de 9025 mp. din proprietatea lui ȘOVAN LILIANA LAURA, ȘOVAN DARIUS-LAURENȚIU și ȘOVAN EDUARD, teren arabil situat în intravilan și CF nr. 415886 Timișoara, nr. cadastral 415886 (CF vechi nr. 143283, nr. topografic vechi: A1522/2/2), în suprafață de 21 600mp. din proprietatea lui FAUR FLORIN și GRAȚIELA- IULIA, FAUR ADRIAN și FAUR MELANIE, de asemenea teren arabil în intravilan.

Terenul reglementat, situat în Timișoara, zona Plopi Sud, Timișoara, în suprafață de totală de 30625 mp. îi are ca proprietari pe FAUR FLORIN și GRAȚIELA- IULIA, FAUR ADRIAN și FAUR MELANIE, ȘOVAN LILIANA LAURA, ȘOVAN DARIUS-LAURENȚIU și ȘOVAN EDUARD.

Categoria funcțională existentă:

Conform P.U.G. Timișoara aprobat prin HCL nr. 475/17.10.2023, terenurile ce se vor reglementează se află în zona **ULiu** – zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului:

Categoriile funcționale propuse pe terenul beneficiarului: zone rezidențiale, locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/parcelă, locuințe individuale cu SAD la parter, zone de dotări și servicii (funcțiuni complementare locuirii), zone verzi culoare ecologice, zone verzi cu rol comunitar, zone de căi de comunicație conform planșei „U03 - Reglementări urbanistice”,

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune realizarea unei parcelări, de 35 loturi, cu o diversitate morfologică și tipologică, cu următoarele funcțiuni :

- 5 loturi construcții de locuințe cu maxim 2 apartamente și cu parter având spațiu cu altă destinație

- 24 loturi de locuințe cu maxim 2 apartamente de tip înșiruit, cuplat și izolat

- 2 loturi servicii și dotări complementare locuirii

- 2 loturi cu destinația zone verzi culoare ecologice cu rol de protecție

- un lot zone verzi cu rol comunitar, polarizator pentru comunitate, loc de joacă pentru copii

- un lot căi de comunicație, tramă stradală coerentă, conectoare cu trama stradală existentă

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef nr. 24 din 17.04.2025 sunt următorii:

S_Liu 1 și S_Liu 2,3 locuințe individuale cu SAD la parter și locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/parcelă (tip izolat de tip izolat, înșiruit și tip cuplat)

- - **POT max = 35%**;
- - **CUT max = 0.9**;
- - **Regim de înălțime maxim:**
- - **P+1E+M/Er sau S(D) +P +1E**
- - **H_{maxcornișă} = 8.00m; H_{maxcoamă}: 12.00m;**
- Amplasarea clădirilor se va realiza în zona edificabilă conform planșei U.03 – ”Reglementări urbanistice” și Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ pentru S_Liu 1 și S_Liu 2,3, respectând retragerea de 10m față de limita posterioară.
- **Spații verzi:** spații verzi în cadrul parcelei de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente cu SAD la parter de **min. 25%**; spații verzi în cadrul parcelei de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente de **min. 50%**;

S_Et – Subzona activitati economice tertiare constituite în zone cu caracter rezidențial dotări și servicii

- **POT max = 40%**;
- **CUT max = 1.2**;
- **Regim de înălțime maxim:**
- **P+1E+M/Er sau S(D) +P +1E**
- **H_{maxcornișă} = 8.00m; H_{maxcoamă}: 12.00m;**
- Amplasarea clădirilor se va realiza în zona edificabilă conform planșei U.03 – ”Reglementări urbanistice” și Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ pentru S_Et.
- **Spații verzi:** spații verzi în cadrul parcelei de dotări și servicii vor fi de **min. 20%**

- Spații verzi compacte: Se vor asigura o zonă de spațiu verde de 10 % din suprafața totală a terenului reglementat care va fi amenajată și întreținută, conform Deciziei etapei de încadrare nr. 14 din 26.02.2025 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș.

- **Circulații și accesuri:** Trama stradală nou creată s-a realizat prin conectarea și extinderea drumului de exploatare existent în vecinătatea vestică De1522/2/6 la Drumul Boilor și prin crearea unei rețele de străzi pentru accesibilizarea auto și pietonală a fiecărei parcele nou propuse. Se va construi un pod peste canalul ANIF existent la limita dintre UAT Timișoara cu UAT Moșnița pe



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

cheltuiala beneficiarilor, iar amenajările rutiere, precum și dotările tehnico-edilitare necesare pentru deservirea obiectivului se vor efectua de asemenea pe cheltuiala beneficiarilor, respectiv terenurile aferente tramei stradale propuse prin documentație, cu profil transversal complet se vor trece, cu titlu gratuit, în proprietatea municipalității, conform Planului de acțiune nr. UR2024-002626/06.10.2024 și în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2025-008511/05.03.2025; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U;

- **Servituți:** se vor respecta servituțile conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023;

- **Echipare tehnico-edilitară:** pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, conform planșei U06 – "Reglementări edilitare" respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 321 din 1.07.2024.

În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula la suprafața efectivă rămasă în proprietate privată, iar autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public.

La eliberarea Autorizațiilor de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice precum și ale altor instituții avizatoare, 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.).

Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform planșei nr. U05 – „Proprietatea terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune cu nr. **UR2024-002626/06.10.2024** asumat.

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, alin. 1[^]1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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, alin. 1[^]1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentației P.U.Z. 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 „DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, zona Plopi Sud, CF nr. 446730 și CF nr. 415886, Timișoara, Beneficiari: FAUR FLORIN și GRAȚIELA-IULIA, FAUR ADRIAN și FAUR MELANIE, ȘOVAN LILIANA LAURA, ȘOVAN DARIUS-LAURENȚIU și ȘOVAN EDUARD **va avea valabilitate de 10 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planul Urbanistic Zonal "DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", zona Plopi Sud, CF nr. 446730 și CF nr. 415886, Timișoara,, având ca inițiatori pe: FAUR FLORIN și GRAȚIELA-IULIA, FAUR ADRIAN și FAUR MELANIE, ȘOVAN LILIANA LAURA, ȘOVAN DARIUS-LAURENȚIU și ȘOVAN EDUARD, elaborat de proiectantul este elaborat de proiectantul Falniță Carmen Iuliana Birou Individual de arhitectură



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

(B.I.A.), specialist cu drept de semnătură R.U.R.: urb. FALNIȚĂ CARMEN - IULIANA pentru categoriile B, C, C1, D, D₃, D_{z0}, E., proiect nr. P/10/2023, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 24 din 17.04.2025:

S_Liu 1 și S_Liu 2,3 locuințe individuale cu SAD la parter și locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/parcelă (tip izolat de tip izolat, înșiruit și tip cuplat)

- **POT max = 35%;**
- **CUT max = 0.9;**
- **Regim de înălțime maxim:**
- **P+1E+M/Er sau S(D) +P +1E**
- **H_{maxcornișă} = 8.00m; H_{maxcoamă}: 12.00m;**
- Amplasarea clădirilor se va realiza în zona edificabilă conform planșei U.03 – "Reglementări urbanistice" și Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ pentru S_Liu 1 și S_Liu 2,3, respectând retragerea de 10m față de limita posterioară.
- **Spații verzi:** spații verzi în cadrul parcelei de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente cu SAD la parter de **min. 25%**; spații verzi în cadrul parcelei de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente de **min. 50%**;

S_Et – Subzona activități economice terțiare constituite în zone cu caracter rezidențial dotări și servicii

- **POT max = 40%;**
- **CUT max = 1.2;**
- **Regim de înălțime maxim:**
- **P+1E+M/Er sau S(D) +P +1E**
- **H_{maxcornișă} = 8.00m; H_{maxcoamă}: 12.00m;**
- Amplasarea clădirilor se va realiza în zona edificabilă conform planșei U.03 – "Reglementări urbanistice" și Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ pentru S_Et.
- **Spații verzi:** Spații verzi în cadrul parcelei de dotări și servicii vor fi de **min. 20%**

- **Spații verzi compacte:** Se va asigura o zonă de spațiu verde de 10% din suprafața totală a terenului reglementat care va fi amenajată și întreținută, conform Deciziei etapei de încadrare nr. 14 din 26.02.2025 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș.

- **Circulații și accesuri:** Trama stradală nou creată s-a realizat prin conectarea și extinderea drumului de exploatare existent în vecinătatea vestică De1522/2/6 la Drumul Boilor și prin crearea unei rețele de străzi pentru accesibilizarea auto și pietonală a fiecărei parcele nou propuse. Se va construi un pod peste canalul ANIF existent la limita dintre UAT Timișoara cu UAT Moșnița pe cheltuiala beneficiarilor, iar amenajările rutiere, precum și dotările tehnico-edilitare necesare pentru deservirea obiectivului se vor efectua de asemenea pe cheltuiala beneficiarilor, respectiv terenurile aferente tramei stradale propuse prin documentație, cu profil transversal complet se vor trece, cu titlu gratuit, în proprietatea municipalității, conform Planului de acțiune nr. UR2024-002626 /06.10.2024 și în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2025-008511/ 05.03.2025; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U;

- **Servituți:** se vor respecta servituțile conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023;

- **Echipare tehnico-edilitară:** pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acestora, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 321 din 1.07.2024.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

3. Planul Urbanistic Zonal "DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", zona Plopi Sud, CF nr. 446730 și CF nr. 415886, Timișoara, având ca inițiatori pe: FAUR FLORIN și GRAȚIELA- IULIA, FAUR ADRIAN și FAUR MELANIE, ȘOVAN LILIANA LAURA, ȘOVAN DARIUS-LAURENȚIU și ȘOVAN EDUARD **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenurile reglementate, situat în zona Plopi Sud a Municipiului Timișoara, identificate prin CF în CF nr. 446730 și CF nr. 415886, Timișoara, în suprafață totală de 30 625mp, au ca proprietari pe FAUR FLORIN și GRAȚIELA- IULIA, FAUR ADRIAN și FAUR MELANIE, ȘOVAN LILIANA LAURA, ȘOVAN DARIUS-LAURENȚIU și ȘOVAN EDUARD.

4. Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform planșei nr. U05 – „Proprietate terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune cu nr. UR2024-002626/06.10.2024 asumat.

5. După aprobare prin hotărârea consiliului local a documentației PUZ și RLU aferent, hotărârea însoțită de documentație va fi transmisă către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea notării în cartea funciară a faptului că imobilul face obiectul respectivelor reglementări urbanistice, în conformitate cu art. 29, alin. 2[^]1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

6. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal "DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", zona Plopi Sud, CF nr. 446730 și CF nr. 415886, Timișoara, având ca inițiatori pe: FAUR FLORIN și GRAȚIELA-IULIA, FAUR ADRIAN și FAUR MELANIE, ȘOVAN LILIANA LAURA, ȘOVAN DARIUS-LAURENȚIU și ȘOVAN EDUARD, elaborat de proiectantul Falniță Carmen Iuliana B.I.A., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: urb. FALNIȚĂ CARMEN - IULIANA pentru categoriile B, C, C1, D, D₃, D₂₀, E., proiect nr. P/10/2023, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării în plenul consiliului local.