



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	Semnat Sef serviciu Serviciul Planificare Urbana	Intocmit Consilier Compartiment Avizare PUD/PUZ

Proiect HCL: PHCL2025-000500

RAPORT DE SPECIALITATE

aprobarea Planului Urbanistic de Zonal „P.U.Z. Locuințe colective și servicii”, Calea Torontalului, CF nr. 452966, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre, al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zonal „P.U.Z. Locuințe colective și servicii”, Calea Torontalului, CF nr. 452966, Timișoara, prin care se propune realizarea unei zone de locuințe colective și servicii;

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 RUSU CRISTIAN ALIN, înregistrată cu nr. MTM2025-030341/11.07.2025 completată în data de 24.07.2025, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „P.U.Z. Locuințe colective și servicii”, Calea Torontalului, CF nr. 452966, Timișoara;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1187/30.05.2023 prelungit până la 29.05.2026, a Deciziei de încadrare nr. 53/10.05.2024 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 35/17.08.2023, respectiv de Avizul Arhitectului Șef nr. 34/24.06.2025;

Documentația Plan Urbanistic Zonal „P.U.Z. Locuințe colective și servicii”, Calea Torontalului, CF nr. 452966, Timișoara, inițiator RUSU CRISTIAN ALIN, proiectant RD SGN SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Arh. Răzvan Gabriel M. NEGRIȘANU – DZO,E, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 11.03.2024, 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 11.03.2024-04.04.2024, de informare și consultare a populației s-au formulat sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție; la întâlnirea cu proiectantul RD SIGN SRL, care a fost organizată în data de 26.03.2024, între orele 12.00 – 13.00, prin platformă online Microsoft Teams, a participat o singură persoană interesată. Sugestiile și obiecțiile din partea publicului, transmise cu privire la documentația „PUZ Locuințe colective și servicii”, Calea Torontalului, CF nr. 452966,



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Timișoara au primit răspuns din partea proiectantului prin adresele cu nr. UR2024-001053/11.04.2024, UR2024-001054/11.04.2024, UR2024-001055/11.04.2024

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. TMI 2024-013162/26.04.2024, 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 „PUZ Locuințe colective și servicii”, Calea Torontalului, CF nr. 452966, 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 Plan Urbanistic Zonal „PUZ Locuințe colective și servicii”, Calea Torontalului, CF nr. 452966, Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal „PUZ Locuințe colective și servicii”, Calea Torontalului, CF nr. 452966, Timișoara, este elaborat de proiectantul RD SIGN SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Răzvan Gabriel M. NEGRÎȘANU – D_{zo}E, proiect nr. 356/RPT/21, la cererea inițiatorului RUSU CRISTIAN ALIN.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „PUZ Locuințe colective și servicii”, Calea Torontalului, CF nr. 452966, Timișoara, 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 7.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „PUZ Locuințe colective și servicii”, Calea Torontalului, CF nr. 452966, Timișoara: situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe Calea Torontalului, identificat prin CF nr. 452966, acesta fiind delimitat la **nord-vest** str. George Ardelean, **nord-est** – DN6 Calea Torontalului, identificat prin CF 456729, respectiv teren identificat prin CF 409317 ocupat de o stație de benzinărie și service auto, **sud-vest** – CF 415562, **sud-est** – CF 455341, conform planșei nr. U03 – „Reglementări urbanistice - zonificare”.

Terenul reglementat, face parte conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 din Zonă propusă pentru locuințe și funcțiuni complementare, teren afectat de sistematizarea zonei (drumuri propuse în PUG) cu interdicție de construire până la aprobare PUZ. Spații verzi conform HCL 289/2022. Teren afectat de HCL 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord. Teren situat în zona II de referință // Aerodrom Cioca

Terenul reglementat în suprafață totală de **7.253 m²**, situat în intravilanul municipiului Timișoara, Calea Torontalului, CF nr. 452966, categoria de folosință „arabil”, este proprietatea RUSU CRISTIAN ALIN.

Prin Planul Urbanistic Zonal „PUZ Locuințe colective și servicii”, Calea Torontalului, CF nr. 452966, Timișoara, se propune realizarea unei zone de locuințe colective și servicii.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef nr. 34/24.06.2025, sunt următorii:

Categoria funcțională propusă: Lc – Zonă locuințe colective și servicii

Regim maxim de înălțime: **2S+P+12E, 2S+P+4E+Er, 2S+P+1** și conform planșei U03 „Reglementări Urbanistice – Zonificare”;

POT_{max}: **40%**; CUT_{max}: **2,8**;

H_{max} cornișă: **43,1 m, 20 m, 10 m** și conform planșei U03 „Reglementări Urbanistice – Zonificare”;

H_{max}: **43,1 m, 23 m, 10 m** și conform planșei U03 „Reglementări Urbanistice – Zonificare”;

Spații verzi: min **30%**;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii - conform planșei U03 „Reglementări Urbanistice – Zonificare”:

Amplasarea față de aliniament: 10m față de aliniamentul Căii Torontalului, respectiv 6 m față de aliniamentul străzii George Ardelean și conform planșei U03 „Reglementări Urbanistice – Zonificare”;

Amplasarea față de limitele laterale: minim $h/2$ (unde h este înălțimea la cornișă/atic), dar nu mai puțin de 10,00m față de limita de proprietate pe latura sud-estică; minim $2h/3$ (unde h este înălțimea la cornișă/atic), dar nu mai puțin de 10,00m față de limita de proprietate pe latura sud-vestică; față de imobilul de pe latura estică identificat cu CF 409317, pentru zona adiacentă Căii Torontalului, se va respecta o retragere de 12,8 m în etapa 1 de dezvoltare; în etapa 2 de dezvoltare, clădirile cu regim maxim de înălțime 2S+P+1E se vor amplasa pe limita de proprietate comună cu parcela CF 409317, prin proiectare corelată cu parcela vecină.

Spații verzi amenajate minim 30%- conform Avizului nr. 53 din 10.05.2024 emis de Agenția Națională pentru Protecția Mediului;

Spații verzi și plantate - se vor respecta 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. MTM2023-013601/03.08.2023;

Echipare tehnico-edilitară: Pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 426/21.07.2023. 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 beneficiarului.

Se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;

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 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.

Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării accesurilor din domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune cu nr. MTM2024-048766/13.03.2025, asumat.

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, 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 PUZ 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 „PUZ Locuințe colective și servicii”, Calea Torontalului, CF nr. 452966, Timișoara, **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 Avizare PUD/PUZ

PROPUNEM:

Art. 1. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „PUZ Locuințe colective și servicii”, Calea Torontalului, CF nr. 452966, Timișoara, documentație elaborată de proiectantul RD SIGN SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Răzvan Gabriel M. NEGRÎȘANU – D_{zo}E, proiect nr. 356/RPT/21, la cererea inițiatorului RUSU CRISTIAN ALIN.

Art. 2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu **Avizului Arhitectului Șef cu nr. 34/24.06.2025:**

Categoria funcțională propusă: Lc – Zonă locuințe colective și servicii

Regim maxim de înălțime: **2S+P+12E, 2S+P+4E+Er, 2S+P+1** și conform planșei U03 „Reglementări Urbanistice – Zonificare”;

POT_{max}: **40%**; CUT_{max}: **2,8**;

H_{max} cornișă: **43,1 m, 20 m, 10 m** și conform planșei U03 „Reglementări Urbanistice – Zonificare”;

H_{max}: **43,1 m, 23 m, 10 m** și conform planșei U03 „Reglementări Urbanistice – Zonificare”;

Spații verzi: min **30%**;

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii - conform planșei U03 „Reglementări Urbanistice – Zonificare”:

Amplasarea față de aliniament: 10m față de aliniamentul Căii Torontalului, respectiv 6 m față de aliniamentul străzii George Ardelean și conform planșei U03 „Reglementări Urbanistice – Zonificare”;

Amplasarea față de limitele laterale: minim h/2 (unde h este înălțimea la cornișă/atic), dar nu mai puțin de 10,00m față de limita de proprietate pe latura sud-estică; minim 2h/3 (unde h este înălțimea la cornișă/atic), dar nu mai puțin de 10,00m față de limita de proprietate pe latura sud-vestică; față de imobilul de pe latura estică identificat cu CF 409317, pentru zona adiacentă Căii Torontalului, se va respecta o retragere de 12,8 m în etapa 1 de dezvoltare; în etapa 2 de dezvoltare, clădirile cu regim maxim de înălțime 2S+P+1E se vor amplasa pe limita de proprietate comună cu parcela CF 409317, prin proiectare corelată cu parcela vecină.

Spații verzi amenajați minim 30%- conform Avizului nr. 53 din 10.05.2024 emis de Agenția Națională pentru Protecția Mediului;

Spații verzi și plantați - se vor respecta 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. MTM2023-013601/03.08.2023;

Echipare tehnico-edilitară: Pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 426/21.07.2023. 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 beneficiarului.

Se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;

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.

Art. 3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „PUZ Locuințe colective și servicii”, Calea Torontalului, CF nr. 452966, Timișoara, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „PUZ Locuințe colective și servicii”, Calea Torontalului, CF nr. 452966, Timișoara: situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe Calea Torontalului, identificat prin CF nr. 452966, acesta fiind delimitat la **nord-vest** str. George Ardelean, **nord-est**



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

– DN6 Calea Torontalului, identificat prin CF 456729, respectiv teren identificat prin CF 409317 ocupat de o stație de benzinărie și service auto, **sud-vest** – CF 415562, **sud-est** – CF 455341, conform planșei nr. U03 – „Reglementări urbanistice - zonificare”.

Terenul reglementat, face parte conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 din Zonă propusă pentru locuințe și funcțiuni complementare, teren afectat de sistematizarea zonei (drumuri propuse în PUG) cu interdicție de construire până la aprobare PUZ. Spații verzi conform HCL 289/2022. Teren afectat de HCL 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord. Teren situat în zona II de referință // Aerodrom Cioca

Terenul reglementat **în suprafață totală de 7.253 m²**, situat în intravilanul municipiului Timișoara, Calea Torontalului, CF nr. 452966, categoria de folosință „arabil”, este proprietatea RUSU CRISTIAN ALIN.

Art. 4. Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării accesurilor din domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune cu nr. MTM2024-048766/13.03.2025, asumat;

La eliberarea Autorizației 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 cheltuielile inițiatorului.

Art. 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.

Art. 6. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal „PUZ Locuințe colective și servicii”, Calea Torontalului, CF nr. 452966, Timișoara 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 „PUZ Locuințe colective și servicii”, Calea Torontalului, CF nr. 452966, Timișoara, documentație elaborată de proiectantul RD SIGN SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Răzvan Gabriel M. NEGRİȘANU – D₂₀E, proiect nr. 356/RPT/21, la cererea inițiatorului RUSU CRISTIAN ALIN îndeplinește condițiile pentru a fi supus analizării și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Timișoara.