



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	Semnat Sef serviciu Serviciul Planificare Urbana	Intocmit Consilier Serviciul Planificare Urbana

Proiect HCL: PHCL2026-000426

RAPORT DE SPECIALITATE

aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective si funcțiuni complementare”, Calea Bogdăneștilor nr.20-20A, inițiator Mentcons Tim SRL, elaborator Studio Arca SRL

Având în vedere Referatul Primarului Municipiului Timișoara de aprobare a proiectului de hotărâre și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective si funcțiuni complementare”, precum și documentația de urbanism aferentă, înregistrată cu nr. **MTM2026-027503 din 22.06.2026**.

Facem următoarele precizări:

I. Date de identificare

Denumire proiect: P.U.Z. „Locuințe colective si funcțiuni complementare”
Amplasament: Calea Bogdăneștilor nr.20-20A
Nr. CF teren reglementat: 407445, 423273, 445438
Suprafață teren reglementat: 770 m²
Inițiator: Mentcons Tim SRL
Elaborator: Studio Arca SRL
Specialist R.U.R.: Radu-Adrian Golumba
Număr proiect: 453/2019



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

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

Document	Nr./Data
Certificat de Urbanism	1211/06.06.2023
Aviz de Oportunitate	43/12.09.2023
Raportul informării și consultării publicului	TMI2026-022199/18.05.2026
Plan de acțiune	TMI2026-027890/19.06.2026
Aviz Arhitect Șef	TMI2026-025414/05.06.2026
Aviz Unic	TMI2026-005490/13.02.2026
Aviz Sanitar	8882/358/C/15.05.2026
Decizie de încadrare Mediu	63/11.05.2026
Aviz Protecția Civilă	4340899/22.04.2026
Aviz Securitate la Incendiu	4340898/22.04.2026
Aviz de principiu Mediu Urban	AM2026-000273/27.04.2026
Aviz Comisia de Circulație	TMI2026-014951/02.04.2026
Aviz Poliția Rutieră	532930/15.04.2026
Aviz STS	16156/27.04.2026
Aviz AACR	15548/20.05.2026

III. Procedura de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului

Etapă 1 – Etapa pregătitoare P.U.Z. și R.L.U. aferent P.U.Z.

Documentația a fost afișată pe site-ul instituției în perioada **06.07.2023 – 15.07.2023**, iar pe terenul inițiatorului s-a amplasat panoul prin care s-a anunțat demararea procedurii de informare. Au fost înregistrate 4 recomandări, observații sau obiecțiuni cu privire la documentație.

Etapă 2 – Etapa elaborării propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent

Documentația a fost afișată pe site-ul instituției în perioada **07.04.2026 – 01.05.2026**. 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 Studio Arca S.R.L., programată a se organiza online în data de **15.04.2026**, între orele **12:00 – 13:00**, au participat 3 persoane.

Au fost formulate 2 sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la documentația mai sus menționată. La acestea elaboratorul documentației a răspuns în data de 06.05.2026.

Ca urmare a finalizării etapei de informare s-a emis Raportul informării și consultării publicului, înregistrat cu nr. **TMI2026-022199** din **18.05.2026** 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 **Etapă 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. „Locuințe colective și funcțiuni complementare”. Prin documentația antemenționată se dorește construirea unei clădiri destinată locuirii colective și funcțiunilor complementare ale acesteia.

Conform Avizului de Oportunitate nr. 43/12.09.2023, teritoriul care se reglementează este în suprafață de 770 m² și este delimitat astfel:

- La nord: teren proprietate privată nr. top. 1498



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

- La sud: Calea Bogdăneștilor
- La est: str. Suceava
- La vest: teren proprietate privată nr. top. 1496

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

- UTR: Zonă de locuințe (pentru maxim două familii) și funcțiuni complementare
 - Regim de construire: izolat sau cuplat
 - Funcțiuni predominante: locuințe individuale
 - Regim maxim de înălțime: P+2E
 - P.O.T._{max}: 40%
 - Spații verzi: conform HCL 289/2022

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- UTR: Locuințe colective și funcțiuni complementare
 - Funcțiuni predominante: locuire colectivă cu funcțiuni complementare
 - Regim maxim de înălțime: S+P+6E
 - H_{max} cornișă: 22 m
 - P.O.T._{max}: 40%
 - C.U.T._{max}: 2,6
 - Retragera minimă față de aliniament: 2 m față de Calea Bogdăneștilor și 3,5 m față de str. Suceava și conform U04 „Reglementări Urbanistice” și a RLU aferent PUZ
 - Retragera minimă față de limitele laterale: H/2 dar nu mai puțin de 10 m, conform U04 „Reglementări Urbanistice” și a RLU aferent PUZ
 - Retragera minimă față de limitele posterioare: 4 m conform U04 „Reglementări Urbanistice” și a RLU aferent PUZ
 - Spații verzi: minim 30%
- Circulații și accese: accesul auto, pietonal și necesarul de parcaje se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație și planșa anexa la aviz.
- Echipare tehnico-edilitară: conform planșei nr. 01.ED „Rețele de alimentare cu apă și canalizare” 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 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. U04 Reglementări Urbanistice 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.
- Parcărilor 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.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

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.

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. „Locuințe colective si funcțiuni complementare”, Calea Bogdăneștilor nr.20-20A, elaborator Studio Arca SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Radu-Adrian Golumba, la cererea inițiatorilor Mentcons Tim 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 „Locuințe colective si funcțiuni complementare”, Calea Bogdăneștilor nr.20-20A, inițiator Mentcons Tim SRL, elaborator Studio Arca SRL, îndeplinește / nu îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.