



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

Aprobat Primar	Supun aprobarii Viceprimar	Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Proiect HCL: PHCL2026-000192

REFERAT DE APROBARE A PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE

Secțiunea 1

Titlul proiectului de hotărâre

Proiect 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

Secțiunea a 2 - a

Motivul emiterii proiectului de hotărâre

Proiect emis la solicitarea Leonor House SRL, înregistrată cu nr. MTM2026-003362 din 27.01.2026 completată cu MTM2026-015302 din 20.03.2026 completată în 17.04.2026, pentru 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, documentație elaborată de elaborator M3dves Studio SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Constantin C. Ciocan, proiect nr. 34-DAV-24, inițiator Leonor House SRL, după obținerea Certificatului de Urbanism nr. CU2024-000224 / 22.02.2024 și a Avizului de Oportunitate nr. 27 / 29.09.2025.

1. Descrierea situației actuale

Terenul reglementat în cadrul documentației de urbanism antemenționate este situat în nord-vestul Municipiului Timișoara (zona Metro II), și are o suprafață de 27.000 m². El 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

Conform Certificatului de Urbanism nr. CU2024-000224 / 22.02.2024, regimul tehnic existent este:
Conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023 – UTR TDA // Terenuri cu destinație agricolă - arabil, pășuni, fânețe



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

situate în extravilan. Terenuri situate în zona II de referință // Aerodrom Cioca. Teren afectat de HCL 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord.

2. Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal supus aprobării 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. Prevederile P.U.Z. – R.L.U. propuse sunt următoarele:

- **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
 - Retragera minimă față de limitele laterale: H/2 dar nu mai puțin de 3 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 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 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. TMI2025-025877 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.

3. Alte informații

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 R.L.U.

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.

4. Concluzii

Având în vedere prevederile legale expuse, 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 analizării și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Timișoara.