



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: PHCL2025-000645

REFERAT DE APROBARE A PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE

Sectiunea 1

Titlul proiectului de hotărâre

Proiect de hotărâre aprobarea Planului Urbanistic Zonal „LOCUIŢE, DOTĂRI, SERVICII, SPAȚII VERZI”, intravilan Timișoara, identificat prin CF 449908, CF 410908, CF 452420 și CF 457157 – drum

Sectiunea a 2-a

Motivul emiterii proiectului de hotărâre

Proiect emis la solicitarea inițiatorilor *MYTAY IMMOBILIARE S.R.L., ASOCIATIA RISE, KONDOROS ALEXANDRU-MARCEL-IULIAN*, înregistrată cu nr. MTM2025-0413654 din 26.09.2025, pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „*LOCUIŢE, DOTĂRI, SERVICII, SPAȚII VERZI*”, intravilan Timișoara, identificat prin CF 449908, CF 410908, CF 452420 și CF 457157 – drum, documentație elaborată de elaborator S.C. SUBCONTROL S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Radu D. Radoslav - arhitect – DEF6G5, proiect nr. 2837.12.6, inițiator *MYTAY IMMOBILIARE S.R.L., ASOCIATIA RISE, KONDOROS ALEXANDRU-MARCEL-IULIAN*, după obținerea Certificatului de Urbanism nr. 27/08.01.2024 și a Avizului de Oportunitate nr. 6/19.04.2024.

1. Descrierea situației actuale

Terenul reglementat în cadrul documentației de urbanism antemenționate este situat în intravilan, în cartierul Plopi a Municipiului Timișoara, are o suprafață de 78.758 m² și este neconstruit. El este delimitat astfel:

- La nord: parcele de locuințe/grădini, Str. Tata Oancea, Str. Bistrei



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

- La sud: de terenuri pentru locuințe încă neconstruite, terenuri neurbanizate, zonă de activități economice sau de depozitare și Calea Moșniței
- La est: canal de desecare, Str. Parâng, locuințe
- La vest: de canalul Șubuleasa (HC 1627)

Terenul este identificat prin CF 449908, CF 410908, CF 452420 în proprietatea MYTAY IMMOBILIARE S.R.L., ASOCIATIA RISE, KONDOROS ALEXANDRU-MARCEL-IULIAN, respectiv CF 457157 (DS 1657) – drum în proprietatea Municipiului Timișoara. Suprafața drumului identificat prin CF 457157 este de 2.412 mp, din care 1.434 mp intră în zona de reglementare propusă prin acest PUZ. În acest sens s-a obținut HCL nr. 492/23.09.2025 de includere a DS 1657 în PUZ „LOCUINȚE, DOTĂRI, SERVICII, SPAȚII VERZI”.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 27/08.01.2024, regimul tehnic existent este:

- UTR Uliu – zonă de urbanizare//Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. Prin PUZ de urbanizare se vor organiza și reglementa în mod obligatoriu subzonele de S_UIs// Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate; S_Uva// Subzonă verde cu acces public nelimitat; S_Uet// Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial:
 - Funcțiuni predominante: locuințe individuale și semicolective (cu max. 2 unități locative), servicii cu acces public de proximitate, servicii profesionale și manufacturiere
 - Regim maxim de înălțime: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R
 - H_{max} : 12 m
 - H_{max} cornișă: 8 m
 - P.O.T._{max}: utilizări admise - 35%, instituții de învățământ – 25%
 - C.U.T._{max}: utilizări admise – 0,9, instituții de învățământ – 0,5
 - Retragera minimă față de aliniament: cel puțin 2 m și cu cel mult 6 m
 - Retragera minimă față de limitele laterale: H/2, dar nu cu mai puțin decât 3 m.
 - Retragera minimă față de limitele posterioare: H, dar nu cu mai puțin decât 6 m.

2. Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal supus aprobării se dorește urbanizarea într-o zonă periferică a cartierului Plopi, în prezent neconstruită. Se propune un cartier de locuințe cu regim mic de înălțime, o subzonă de funcțiuni de proximitate care să deservească atât noua urbanizare, cât și restul cartierului, precum și un centru de recuperare și activități pentru copii cu dizabilități, situat în nordul amplasamentului, integrat armonios în zonele verzi ce vor mărgini canalele de desecare și Șubuleasa.

Având în vedere accesibilitatea disfuncțională, dată de lipsa punctelor de legătură peste canalele de desecare și a profilelor stradale nepotrivite, se propune asigurarea unor accese noi în zona reglementată și amenajarea unei rețele de străzi corelată cu străzile existente sau propuse prin planuri urbanistice aprobate în zonă. Mai exact se propune prelungirea străzii Bistra până în calea Moșniței, pe direcția nord-sud, și prelungirea străzii Traian Demetrescu pe direcția est-vest. Accesul la rețeaua stradală existentă se face din strada Parâng, pe strada propusă în prelungirea străzii Traian Demetrescu, prin amenajarea unui podeț peste canalul de desecare HcN1638/5. În direcția nordică se propune amenajarea unui podeț peste canalul de desecare HcN1593.

Pentru implementarea funcțională a acestor propuneri este necesară relocarea parțială a drumului din CF 457157. Relocarea se propune a se realiza ulterior aprobării PUZ, printr-un schimb de terenuri între Municipiul Timișoara și MYTAY IMMOBILIARE S.R.L., ASOCIATIA RISE, KONDOROS ALEXANDRU-MARCEL-IULIAN, conform noului Plan de Acțiuni înregistrat cu MTM2025-052281/11.12.2025 și conform planșelor nr. U-07 Obiective de utilitate publică și U-08 Planșa schimb de terenuri. Planul de Acțiune prevede ca obiective: la pct. 2 operațiunea cadastrală de dezmembrare strada Bistra – CF457157 și trecerea în



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

domeniul privat a lotului în suprafață de 500 mp, respectiv la pct. 3 semnarea contractului de schimb de terenuri în forma autentică între Kondoros Alexandru-Marcel-Iulian și Municipiul Timișoara - 1024 mp suprafață dată spre schimb de către Kondoros Alexandru-Marcel-Iulian (parceta 74-cu destinație drum) -500 mp suprafață dată spre schimb de către Municipiul Timișoara (parte din strada Bistra – CF 457157). Schimbul de teren se va realiza prin cadrul Comisiei de negociere din cadrul PMT.

Prevederile P.U.Z. – R.L.U. propuse sunt următoarele:

- UTR Liu// Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban:
 - Regim de construire: construcții cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban
 - Funcțiuni predominante: locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – grupate tipologic în teritoriu
 - Regim maxim de înălțime: S+P+1E+M/Er
 - H_{max} : 12 m
 - H_{max} cornișă: 8 m
 - P.O.T._{max}: 35%
 - C.U.T._{max}: 0,9
 - Retragera minimă față de aliniament: la 6m față de aliniament conform planșei U-04 Reglementări urbanistice
 - Retragera minimă față de limitele laterale: H/2, dar nu mai puțin de 3 m conform planșei U-04 Reglementări urbanistice
 - Retragera minimă față de limitele posterioare: H, dar nu mai puțin de 10 m conform planșei U-04 Reglementări urbanistice
 - Spații verzi: 50%
- UTR S_Is// Subzonă de instituții și învățământ, centre de zi, centre de recuperare, școli, creșe, grădinițe, afterschool etc:
 - Regim de construire: clădiri izolate amplasate pe parcelă. Se va pune accent pe un caracter verde, cu grădini și alte spații verzi amenajate
 - Funcțiuni predominante: Funcțiuni de învățământ, educație și incluziune socială
 - Regim maxim de înălțime: S+P+1E+M/Er
 - H_{max} cornișă: 12 m
 - P.O.T._{max}: 25%
 - C.U.T._{max}: 0,5
 - Retragera minimă față de aliniament: conform planșei U-04 Reglementări urbanistice
 - Retragera minimă față de limitele laterale: conform planșei U-04 Reglementări urbanistice
 - Retragera minimă față de limitele posterioare: conform planșei U-04 Reglementări urbanistice
 - Spații verzi: 40%
- UTR S_Et// Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial:
 - Funcțiuni predominante: Servicii profesionale, servicii cu acces public, alimentație publică, servicii financiar-bancare, servicii comerciale
 - Regim maxim de înălțime: S+P+2E+M/Er
 - H_{max} cornișă: 12 m
 - P.O.T._{max}: 60%
 - C.U.T._{max}: 2,8
 - Retragera minimă față de aliniament: conform planșei U-04 Reglementări urbanistice
 - Retragera minimă față de limitele laterale: conform planșei U-04 Reglementări urbanistice
 - Retragera minimă față de limitele posterioare: conform planșei U-04 Reglementări urbanistice



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

- Spații verzi: 25%
- Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza prin prelungirea străzii Bistra până în Calea Moșniței, pe direcția nord-sud, și prelungirea străzii Traian Demetrescu pe direcția est-vest, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2024-025386/04.07.2024. Necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Anexa 2 aferent PUG aprobat prin HCL 457/2023.
- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 105/26.02.2024 și se vor asigura toate utilitățile necesare investiției în conformitate cu Planul de Acțiune asumat.

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. U-04 Reglementări urbanistice 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 în mod expres de realizarea prealabilă a infrastructurii edilitare și a accesului de la amplasamentul reglementat până la infrastructura edilitară și stradală existentă în zonă, cu respectarea cerințelor prevăzute de *Ordinul nr. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane* și a legislației în vigoare.

De asemenea, 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 „LOCUINȚE, DOTĂRI, SERVICII, SPAȚII VERZI”, intravilan Timișoara, identificat prin CF 449908, CF 410908, CF 452420 și CF 457157 – drum, îndeplinește condițiile pentru a fi supus analizării și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Timișoara.