



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	Semnat Sef serviciu Serviciul Planificare Urbana	Intocmit Consilier Compartiment Atelier de Urbanism

Proiect HCL: PHCL2025-000645

Raport de specialitate

pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal „LOCUINȚE, DOTĂRI, SERVICII, SPAȚII VERZI”, intravilan Timișoara, identificat prin CF 449908, CF 410908, CF 452420 și CF 457157 – drum

Având în vedere Referatul Primarului Municipiului Timișoara de aprobare a proiectului de hotărâre și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „LOCUINȚE, DOTĂRI, SERVICII, SPAȚII VERZI”, precum și documentația de urbanism aferentă, înregistrată cu nr. **MTM2025-041364** din **26.09.2025**.

Facem următoarele precizări:

I. Date de identificare

Denumire proiect: **LOCUINȚE, DOTĂRI, SERVICII, SPAȚII VERZI**

Amplasament: **intravilan Timișoara, zona Plopi**

Nr. CF teren reglementat: **CF 449908, CF 410908, CF 452420 și CF 457157 – drum**

Suprafață teren reglementat: **78.758 mp**

Inițiator: **MYTAY IMMOBILIARE S.R.L., ASOCIATIA RISE și KONDOROS
ALEXANDRU MARCEL-IULIAN**

Elaborator: **S.C. SUBCONTROL S.R.L.**

Specialist R.U.R.: **RADU D. RADOSLAV - arhitect – DEF6G5**

Număr proiect: **2837.12.6**

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

Document	Nr./Dată
Certificat de Urbanism	27/08.01.2024
Aviz de Oportunitate	6/19.04.2024
Raportul informării și consultării publicului	TM2024-036944/ 21.11.2024



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

Plan de acțiune	MTM2025-052281/11.12.2025
Aviz Arhitect Șef	57/24.09.2025
Aviz Unic pentru rețele existente	105/26.02.2024
Aviz D.S.P.	9011/359/C/29.05.2024
Decizia Agenției de Mediu	106/16.10.2024
Adresa MAI – Securitate Incendii	1343505/07.03.2024
Adresa MAI – Protecție Civilă	1343504/07.03.2024
Aviz Poliția Rutieră	491846/25.07.2024
Aviz Comisia de Circulație	MTM2024-025386/04.07.2024
Aviz Apele Romane	ABAB 331/ 30.08.2024
Aviz ANIF	442/12.07.2024
Aviz Mediu Urban	139/28.02.2024
Adeverința Dir. Gen. Val. Dr. Prop. UAT	TM2024-032540/21.10.2024
Adeverința Administrare Fond Funciar	TM2024-033259/25.10.2024
Adeverința Serviciul Juridic	TM2024-034783/07.11.2024

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

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

Documentația a fost afișată pe site-ul instituției în perioada **23.02.2024 – 04.03.2024**, iar pe terenul inițiatorului s-a amplasat panoul prin care s-a anunțat demararea procedurii de informare. A fost înregistrată o recomandare cu privire la documentație: ” ar fi ideal un parc cu locuri de joacă”.

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

Documentația a fost afișată pe site-ul instituției în perioada **22.10.2024 – 15.11.2024**. 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 SC SUBCONTROL SRL, programată a se organiza online în data de **05.11.2024**, între orele **13:00 – 14:00**, nu a participat nicio persoană interesată.

Nu au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la documentația mai sus menționată.

Ca urmare a finalizării etapei de informare s-a emis Raportul informării și consultării publicului, înregistrat cu nr. **MTM2024-038688** din **21.11.2024** 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 **Etapa 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. „**LOCUIŢE, DOTĂRI, SERVICII, SPAȚII VERZI**”. Prin documentația antemenționată se dorește urbanizarea într-o zonă periferică a cartierului Plopi, în prezent neconstruită. Se propune un cartier de locuințe cu regim mic de înălțime, amplasate izolat sau cuplat pe parcel. În partea nordică se propune 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, integrat armonios în zonele verzi ce vor mărgini canalele de desecare și Șubuleasa.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

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 va 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 Acțiune 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 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 data spre schimb de către Kondoros Alexandru-Marcel-Iulian (parceta 74- cu destinație drum din Planul Obiective de utilitate publică) - 500 mp suprafață data 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.

Conform Avizului de Oportunitate nr. 6/ 19.04.2024, teritoriul care se reglementează este în suprafață de 78.758 m² și este delimitat astfel:

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

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

- 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_Uls// 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
 - Retragerea minimă față de aliniament: cel puțin 2 m și cu cel mult 6 m
 - Retragerea minimă față de limitele laterale: H/2, dar nu cu mai puțin decât 3 m.
 - Retragerea minimă față de limitele posterioare: H, dar nu cu mai puțin decât 6 m.

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

- 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
 - Spații verzi: 25%
- Circulații și accese: accesese 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 și Planul de Acțiune asumat. Necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Anexa 2 aferent PUG aprobat prin HCL 457/2023.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

- 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.

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. se notează numărul și titlul planșei 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.
- Parcările 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.

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, DOTĂRI, SERVICII, SPAȚII VERZI”, intravilan Timișoara, identificat prin CF 449908, CF 410908, CF 452420 și CF 457157 – drum, elaborator S.C. SUBCONTROL S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Radu D. Radoslav - arhitect – DEF6G5, la cererea inițiatorilor MYTAY IMMOBILIARE S.R.L., ASOCIATIA RISE, KONDOROS ALEXANDRU-MARCEL IULIAN, 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, DOTĂRI, SERVICII, SPAȚII VERZI”, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

Notă: În cazul în care se consideră că proiectul de hotărâre nu îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local, se vor preciza prevederile legale nerespectate, argumentând modul în care se consideră a fi încălcate.