



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: PHCL2025-000549

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Zonal „Construire locuințe colective și funcțiuni complementare”, CF nr. 442852, nr. cad. 442852, intravilan 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 „Construire locuințe colective și funcțiuni complementare”, CF nr. 442852, nr. cad. 442852, intravilan Timișoara, prin care se propune parcelarea terenului în 3 parcele în vederea realizării unei zone de locuințe colective mici și funcțiuni complementare în regim maxim de înălțime S+P+2E - S+P+3E+Er (parcele 1, 2) și o zonă verde cu acces public nelimitat (parcele 3);

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 doamnei BOIANGIU ZORICA - NICOLETA, înregistrată cu nr. MTM2025-032709/29.07.2025 completată în data de 11.08.2025, respectiv în data de 21.08.2025 cu nr. MTM2025-035716, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire locuințe colective și funcțiuni complementare”, CF nr. 442852, nr. cad. 442852, intravilan Timișoara;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2760/28.11.2023 și a Deciziei de încadrare nr. 61/29.05.2025 a Agenției Naționale pentru Mediu și Aarii Protejate;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 4/23.02.2024, respectiv de Avizul Arhitectului Șef nr. 37/15.07.2025;

Documentația Plan Urbanistic Zonal „Construire locuințe colective și funcțiuni complementare”, CF nr. 442852, nr. cad. 442852, intravilan Timișoara, inițiator Boiangiu Zorica Nicoleta, proiectant Did Studio SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Sabin Dușko Răciu – pentru categoria D, E, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 18.03.2025, 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 18.03.2025 – 12.04.2025, de informare și consultare a populației nu s-au formulat sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

investiție; la întâlnirea cu proiectantul ARHITECTIM SRL, care a fost organizată în data de 25.03.2025, între orele 13.00 – 14.00, prin platformă online Microsoft Teams, nu a participat nicio persoană interesată.

Nu au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la documentația Plan Urbanistic Zonal „Construire locuințe colective și funcțiuni complementare”, CF nr. 442852, nr. cad. 442852, intravilan Timișoara, inițiator Boiangiu Zorica Nicoleta, proiectant Did Studio SRL.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. TMI2024-022376/23.07.2024, 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 „Construire locuințe colective și funcțiuni complementare”, CF nr. 442852, nr. cad. 442852, intravilan 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 „Construire locuințe colective și funcțiuni complementare”, CF nr. 442852, nr. cad. 442852, intravilan Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal „Construire locuințe colective și funcțiuni complementare”, CF nr. 442852, nr. cad. 442852, intravilan Timișoara, este elaborat de proiectantul Did Studio SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Sabin Dușko Răciu – pentru categoria D, E, proiect nr. 7/2023, la cererea inițiatorului BOIANGIU ZORICA-NICOLETA (pentru care s-a obținut Declarația notarială nr. 999/21.08.2025 din partea coproprietarului BOIANGIU ALEXANDRU), proprietari fiind BOIANGIU ALEXANDRU și BOIANGIU ZORICA – NICOLETA.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Construire locuințe colective și funcțiuni complementare”, CF nr. 442852, nr. cad. 442852, intravilan 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.: teritoriul delimitat la **sud** de strada Grigore Alexandrescu, la **est** de teren cu destinație specială CF nr. 410353, la **nord** de strada Ion Flueraș și HCN 526, iar la **vest** de Calea Torontalului.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „Construire locuințe colective și funcțiuni complementare”, CF nr. 442852, nr. cad. 442852, intravilan Timișoara: terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, Calea Torontalului (zona Metro 2), identificat prin CF nr. 442852, nr. cad. 442852, acesta fiind delimitat la nord de drum de exploatare DE 716, la sud de parcela privată – teren arabil CF nr. 442719, la est de drum de exploatare DE 712/1, la vest de parcela privată – teren arabil CF nr. 428458, conform planșei nr. U03 – „Reglementări urbanistice - zonificare”.

Terenul reglementat, face parte conform PUG aprobat prin HCL 457/2023 Teren situat în intravilan - ULi/c// Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime - individuale și colective mici; art. 1 - Condiționări primare, alin (1) În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare. Teren afectat de canale, de sistematizarea zonei (lărgire drumuri de exploatare existente). Teren situat în zona II de referință // Aerodrom Cioca; În conformitate cu planșa "reglementări și zonificare" - proiect nr.382/2005 aprobat prin HCL 374/25.07.2006(modificat și completat prin HCL 519/31.10.2006)- parcela parțial afectată de drum. Teren afectat de HCL 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord.

Terenul reglementat în **suprafață totală de 4.350 m²**, situat în intravilanul municipiului Timișoara, înscris în CF nr. 442852 nr. 442852 (CF vechi nr. 140290 tm nr. cad. vechi A 715/1/1/a), categoria de folosință: „arabil”, este proprietatea BOIANGIU ALEXANDRU și BOIANGIU ZORICA – NICOLETA.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Prin Planul Urbanistic Zonal „Construire locuințe colective și funcțiuni complementare”, CF nr. 442852, nr. cad. 442852, intravilan Timișoara, se propune parcelarea terenului în 3 parcele în vederea realizării unei zone de locuințe colective mici și funcțiuni complementare în regim maxim de înălțime S+P+2E - S+P+3E+Er (parcele 1, 2) și o zonă verde cu acces public nelimitat (parcele 3).

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef nr. 37/15.07.2025, sunt următorii:

Categoria funcțională propusă: Li/c// Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici;

- **Regimul maxim de înălțime propus:**

Corp față (spre DE 716): maxim S+P+3E+Er; $H_{\max}$: 15.00 m;

Corp mijloc: maxim S+P+2E+Er; $H_{\max}$: 12.00 m

Corp spate (spre parcela înscrisă în CF nr. 442719): maxim S+P+2E – maxim S+P+3E; $H_{\max}$ = 12.00 m.

- **POT_{max}** : 35%;

- **CUT_{max}** : 0.9;

- **Spații verzi:** minim 40.00% din suprafața parcelelor rezultate de locuințe și funcțiuni complementare; se va asigura o zonă destinată spațiilor verzi de tip „deep green” de minim 5%, conform Deciziei etapei de incadrare nr. 61 din 29.05.2025 emis de Agenția Națională pentru Protecția Mediului; se vor respecta prevederile HCL nr. 236/2024 privind Planul de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara;

- **Retrageri minime față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare** – în conformitate cu planșa nr. U03 – „Reglementări urbanistice - zonificare”.

- **Circulații și accese:** accesul auto, pietonal și necesarul de parcaje se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2024-031292/11.10.2024 și planșa anexa la aviz.

- **Echipare tehnico-edilitară:** Pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 520/21.10.2024. 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.

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, 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 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.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Planul Urbanistic Zonal „Construire locuințe colective și funcțiuni complementare”, CF nr. 442852, nr. cad. 442852, intravilan Timișoara, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

Art. 1. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire locuințe colective și funcțiuni complementare”, CF nr. 442852, nr. cad. 442852, intravilan Timișoara, documentație elaborată de proiectantul Did Studio SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Sabin Dușko Răciu – pentru categoria D, E, proiect nr. 7/2023, la cererea inițiatorului BOIANGIU ZORICA-NICOLETA (pentru care s-a obținut Declarația notarială nr. 999/21.08.2025 din partea coproprietarului BOIANGIU ALEXANDRU), proprietari fiind BOIANGIU ALEXANDRU și BOIANGIU ZORICA – NICOLETA.

Art. 2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu **Avizului Arhitectului Șef cu nr. 37/15.07.2025:**

Categoria funcțională propusă: Li/c// Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici;

- **Regimul maxim de înălțime propus:**

Corp fața (spre DE 716): maxim S+P+3E+Er; H_{max} : 15.00 m;

Corp mijloc: maxim S+P+2E+Er; H_{max} : 12.00 m

Corp spate (spre parcela înscrisă în CF nr. 442719): maxim S+P+2E – maxim S+P+3E; H_{max} = 12.00 m.

- **POT_{max}** : 35%;
- **CUT_{max}** : 0.9;
- **Spații verzi:** minim 40.00% din suprafața parcelelor rezultate de locuințe și funcțiuni complementare; se va asigura o zonă destinată spațiilor verzi de tip „deep green” de minim 5%, conform Deciziei etapei de incadrare nr. 61 din 29.05.2025 emis de Agenția Națională pentru Protecția Mediului; se vor respecta prevederile HCL nr. 236/2024 privind Planul de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara;
- **Retrageri minime față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare** – în conformitate cu planșa nr. U03 – „Reglementări urbanistice - zonificare”.
- **Circulații și accese:** accesul auto, pietonal și necesarul de parcaje se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2024-031292/11.10.2024 și planșa anexa la aviz.
- **Echipare tehnico-edilitară:** Pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 520/21.10.2024. 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.

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 „Construire locuințe colective și funcțiuni complementare”, CF nr. 442852, nr. cad. 442852, intravilan 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 „Construire locuințe colective și funcțiuni complementare”, CF nr. 442852, nr. cad. 442852, intravilan Timișoara: terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, Calea Torontalului (zona Metro 2), identificat prin CF nr. 442852, nr. cad. 442852, acesta fiind delimitat la nord de drum de exploatare DE 716, la sud de parcela privată – teren arabil



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

CF nr. 442719, la est de drum de exploatare DE 712/1, la vest de parcela privată – teren arabil CF nr. 428458, conform planșei nr. U03 – „Reglementări urbanistice - zonificare”.

Terenul reglementat, face parte conform PUG aprobat prin HCL 457/2023 Teren situat în intravilan - ULi/c// Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime - individuale și colective mici; art. 1 - Condiționări primare, alin (1) În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare. Teren afectat de canale, de sistematizarea zonei (lărgire drumuri de exploatare existente). Teren situat în zona II de referință // Aerodrom Cioca; În conformitate cu planșa "reglementari si zonificare" - proiect nr.382/2005 aprobat prin HCL 374/25.07.2006(modificat si completat prin HCL 519/31.10.2006)- parcela parțial afectata de drum. Teren afectat de HCL 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord.

Terenul reglementat **în suprafață totală de 4.350 m²**, situat în intravilanul municipiului Timișoara, înscris în CF nr. 442852 nr. 442852 (CF vechi nr. 140290 tm nr. cad. vechi A 715/1/1/a), categoria de folosință: „arabil”, este proprietatea BOIANGIU ALEXANDRU și BOIANGIU ZORICA – NICOLETA.

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, 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 cheltuiala 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. 2¹) 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 „Construire locuințe colective și funcțiuni complementare”, CF nr. 442852, nr. cad. 442852, intravilan 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 „Construire locuințe colective și funcțiuni complementare”, CF nr. 442852, nr. cad. 442852, intravilan Timișoara, documentație elaborată de proiectantul Did Studio SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Sabin Dușko Răciu – pentru categoria D, E, proiect nr. 7/2023, la cererea inițiatorului BOIANGIU ZORICA-NICOLETA (pentru care s-a obținut Declarația notarială nr. 999/21.08.2025 din partea coproprietarului BOIANGIU ALEXANDRU), proprietari fiind BOIANGIU ALEXANDRU și BOIANGIU ZORICA – NICOLETA, îndeplinește condițiile pentru a fi supus analizării și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Timișoara.