



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: PHCL2026-000003

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, CF nr. 445945, CF nr. 442093, CF nr. 451922, CF nr. 442622, intravilan Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, CF nr. 445945, CF nr. 442093, CF nr. 451922, CF nr. 442622, intravilan Timișoara, prin care se propune realizarea unei zone de locuințe individuale sau de locuințe cu maxim 2 apartamente în regim de maxim (S)+P+1E+Er/M;

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 GH-HOUSE BUILDER SRL în calitate de reprezentant al PAF INVESTMENT BY PANTI SRL, GH-HOUSE BUILDER SRL, Boariu Zoița Cristina, înregistrată cu nr. MTM2025-050041/25.11.2025 și completată în data de 10.12.2025, în data de 23.12.2025 cu nr. MTM2025-053808/23.12.2025, respectiv în data de 29.12.2025, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, CF nr. 445945, CF nr. 442093, CF nr. 451922, CF nr. 442622, intravilan Timișoara;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 301 din 17.02.2023 prelungit până la 16.02.2026 și a Deciziei de încadrare nr. 101 din 05.08.2025 a Agenției Naționale pentru Mediu și Arii Protejate;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 26/07.06.2023, respectiv de Avizul Arhitectului Șef nr. 61/24.10.2025;

Documentația Plan Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, CF nr. 445945, CF nr. 442093, CF nr. 451922, CF nr. 442622, intravilan Timișoara, inițiatori PAF INVESTMENT BY PANTI SRL, GH-HOUSE BUILDER SRL, Boariu Zoița Cristina, proiectant PILOT TEAM SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Mărculescu Laura Eugenia – D,E, proiect nr. 20.02/217/2024, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 26.08.2025,



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

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 26.08.2025 – 19.09.2025, de informare și consultare a populației nu s-au formulat sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție; la întâlnirea cu proiectantul PILOT TEAM SRL, care a fost organizată în data de 16.09.2025, 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 „DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, CF nr. 445945, CF nr. 442093, CF nr. 451922, CF nr. 442622, intravilan Timișoara, inițiatori PAF INVESTMENT BY PANTI SRL, GH-HOUSE BUILDER SRL, Boariu Zoița Cristina, proiectant PILOT TEAM SRL.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. TMI2025-040526/22.09.2025, 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 „DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, CF nr. 445945, CF nr. 442093, CF nr. 451922, CF nr. 442622, 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 „DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, CF nr. 445945, CF nr. 442093, CF nr. 451922, CF nr. 442622, intravilan Timișoara

Planul Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, CF nr. 445945, CF nr. 442093, CF nr. 451922, CF nr. 442622, intravilan Timișoara, este elaborat de proiectantul PILOT TEAM SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Mărculescu Laura Eugenia – D,E, proiect nr. 20.02/217/2024, la cererea inițiatorilor PAF INVESTMENT BY PANTI SRL, GH-HOUSE BUILDER SRL, Boariu Zoița Cristina.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, CF nr. 445945, CF nr. 442093, CF nr. 451922, CF nr. 442622, 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.: terenul deținut de proprietar și cvartalul delimitat la nord de Calea Buziașului, la vest de HcN 1505, la sud de UAT Comuna Giroc, la est de UAT Comuna Moșnița Nouă.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, CF nr. 445945, CF nr. 442093, CF nr. 451922, CF nr. 442622, intravilan Timișoara: parcelele situate în intravilanul municipiului Timișoara și identificate cu CF nr. 445945, nr. cad. 445945 (CF vechi nr. 136841, nr.cad. vechi A1506/5), CF nr. 442093, nr. cad. 442093 (CF vechi nr. 147336, nr.cad. vechi A1506/6/2), CF nr. 451922, nr. cad. 451922, CF nr. 442622, nr. cad. 442622 (CF vechi nr. 145934, nr.cad. vechi A1506/6/1), având suprafață totală de 19.075 m², delimitate la nord de parcela identificată prin CF. nr. 441348, nr. cad. 441348, la vest de canalul HcN 1505, la sud de parcela identificată prin CF. nr. 414734, nr. cad. 414734, la est de DE 1506/1 – nr. cad. 457298 - domeniu public al Municipiului Timișoara, teren cu nr. cad. 436965 - DF 1508 - domeniu public al Municipiului Timișoara, teritoriul comunei Moșnița Nouă, conform planșei nr. U03 - „Reglementări urbanistice”.

Terenul reglementat, face parte conform PUZ aprobat cu HCL 50/1999 „Calea Urseni - Calea Buziașului”, preluat de PUG: UTR 4 - LMpr - Zona propusă pentru locuințe și funcțiuni complementare și



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

parțial "rezerva teren pentru amenajare spații verzi", afectat de zona protecție canal, zona siguranță magistrală de gaz, zona protecție cale ferată, sistematizare - dezvoltare drum.

Terenul reglementat în suprafață totală de **19.075 m²**, situat în intravilanul municipiului Timișoara, este înscris în CF nr. 445945, nr. cad. 445945 (CF vechi nr. 136841, nr. cad. vechi A1506/5), CF nr. 442093, nr. cad. 442093 (CF vechi nr. 147336, nr. cad. vechi A1506/6/2), CF nr. 451922, nr. cad. 451922, CF nr. 442622, nr. cad. 442622 (CF vechi nr. 145934, nr. cad. vechi A1506/6/1) proprietari fiind PAF INVESTMENT BY PANTI SRL, GH-HOUSE BUILDER SRL, Boariu Zoița Cristina.

Prin Planul Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, CF nr. 445945, CF nr. 442093, CF nr. 451922, CF nr. 442622, intravilan Timișoara, se propune parcelarea terenului în vederea realizării unei zone de locuințe individuale sau de locuințe cu maxim 2 apartamente în regim de maxim (S)+P+1E+Er/M.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 61/24.10.2025, sunt următorii:

Categoriile funcționale propuse: locuințe individuale sau cu maxim 2 apartamente, spații verzi amenajate și căi de comunicație rutieră

- **Li Zona de locuințe individuale sau cu maxim 2 apartamente / parcelă** (locuire de tip permanent în sistem individual sau cu maxim 2 apartamente pe parcelă):
 - $P.O.T._{max} = 35\%$
 - $C.U.T._{max} = 0,9$
 - Regim maxim de înălțime: (S)+P+1E+Er/M
 - $H_{max} = 12,00$ m

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

Spații verzi minim 40% din suprafața fiecărei parcele.

- **C – căi de comunicație** (tramă stradală formată din străzi principale, străzi secundare, cu zonele aferente: trotuare, piste de bicicliști, zone verzi și plantații de aliniament, parcuri)
- **Ve - Zonă verde - de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic:** zonă de spații verzi amenajate de utilitate publică (perdea de protecție a canalului HcN 1505 cu lățimea de 12,00 m) - 2 parcele (identificate cu numărul 21 și 22), destinate amenajării unei alei pietonale (lățime 1,50 m), unei piste de biciclete cu înveliș permeabil (lățime 1,50 metri) și unei perdele de protecție (lățime 5,00 + 4,00 m)

Spații verzi amenajate: minim 6,18% din parcela inițială - conform Deciziei etapei de încadrare nr. 101 din 05.08.2025 emisă de Agenția Națională pentru Mediu și Arie Protejate; Spații verzi și plantate - se vor respecta prevederile Planului de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara, aprobat prin HCL 236/2024;

Circulații și accese: accesul auto, pietonal și necesarul de parcaje se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2025-029979/14.07.2025 modificat prin avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2025-055627/23.12.2025;

Echipare tehnico-edilitară: Pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 414/29.10.2025.

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 infrastructurii edilitare și



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

a accesibilității de la amplasamentul reglementat, până la infrastructura edilitară și stradală existentă în zonă, care respectă cerințele prevăzute în Ordinul 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane și toată legislația în vigoare, respectiv doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public și în conformitate cu Planul de acțiune nr. MTM2025-016370/03.04.2025, 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 Plan Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, CF nr. 445945, CF nr. 442093, CF nr. 451922, CF nr. 442622, intravilan Timișoara 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.

Planul Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, CF nr. 445945, CF nr. 442093, CF nr. 451922, CF nr. 442622, 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 „DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, CF nr. 445945, CF nr. 442093, CF nr. 451922, CF nr. 442622, intravilan Timișoara, documentație elaborată de proiectantul PILOT TEAM SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Mărculescu Laura Eugenia – D,E, proiect nr. 20.02/217/2024, la cererea inițiatorilor PAF INVESTMENT BY PANTI SRL, GH-HOUSE BUILDER SRL, Boariu Zoița Cristina.

Art. 2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu **Avizul Arhitectului Șef cu nr. 61/24.10.2025:**

Categoriile funcționale propuse: locuințe individuale sau cu maxim 2 apartamente, spații verzi amenajate și căi de comunicație rutieră

- **Li Zona de locuințe individuale sau cu maxim 2 apartamente / parcelă** (locuire de tip permanent în sistem individual sau cu maxim 2 apartamente pe parcelă):
 - $P.O.T._{max} = 35\%$
 - $C.U.T._{max} = 0,9$
 - Regim maxim de înălțime: (S)+P+1E+Er/M
 - $H_{max} = 12,00$ m

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

Spații verzi minim 40% din suprafața fiecărei parcele.

- **C – căi de comunicație** (tramă stradală formată din străzi principale, străzi secundare, cu zonele aferente: trotuare, piste de bicicliști, zone verzi și plantații de aliniament, parcări)
- **Ve - Zonă verde - de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic:** zonă de spații verzi amenajate de utilitate publică (perdea de protecție a canalului HcN 1505 cu lățimea de 12,00 m) - 2 parcele (identificate cu numărul 21 și 22), destinate amenajării unei alei pietonale (lățime 1,50 m), unei piste



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

de biciclete cu înveliș permeabil (lățime 1,50 metri) și unei perdele de protecție (lățime 5,00 + 4,00 m)

Spații verzi amenajate: minim 6,18% din parcela initiala - conform Deciziei etapei de incadrare nr. 101 din 05.08.2025 emisă de Agenția Națională pentru Mediu și Aarii Protejate; Spații verzi și plantate - se vor respecta prevederile Planului de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara, aprobat prin HCL 236/2024;

Circulații și accese: accesul auto, pietonal și necesarul de parcaje se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2025-029979/14.07.2025 modificat prin avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2025-055627/23.12.2025;

Echipare tehnico-edilitară: Pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 414/29.10.2025.

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 „DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, CF nr. 445945, CF nr. 442093, CF nr. 451922, CF nr. 442622, intravilan Timișoara, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat, face parte conform PUZ aprobat cu HCL 50/1999 „Calea Urseni - Calea Buziașului”, preluat de PUG: UTR 4 - LMpr - Zona propusa pentru locuinte si functiuni complementare si partial "rezerva teren pentru amenajare spatii verzi", afectat de zona protectie canal, zona siguranta magistrala de gaz, zona protectie cale ferata, sistematizare - dezvoltare drum.

Terenul reglementat **în suprafață totală de 19.075 m²**, situat în intravilanul municipiului Timișoara, este înscris în CF nr. 445945, nr. cad. 445945 (CF vechi nr. 136841, nr.cad. vechi A1506/5), CF nr. 442093, nr. cad. 442093 (CF vechi nr. 147336, nr.cad. vechi A1506/6/2), CF nr. 451922, nr. cad. 451922, CF nr. 442622, nr. cad. 442622 (CF vechi nr. 145934, nr.cad. vechi A1506/6/1), proprietari fiind PAF INVESTMENT BY PANTI SRL, GH-HOUSE BUILDER SRL, Boariu Zoița Cristina.

Art. 4. Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a infrastructurii edilitare și a accesibilității de la amplasamentul reglementat, până la infrastructura edilitară și stradală existentă în zonă, care respectă cerințele prevăzute în Ordinul 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane și toată legislația în vigoare, respectiv doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public și în conformitate cu Planul de acțiune nr. MTM2025-016370/03.04.2025, 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 prin hotărârea consiliului local a documentatiei Plan Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, CF nr. 445945, CF nr. 442093, CF nr. 451922, CF nr. 442622, intravilan Timișoara si 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.

Art. 6. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, CF nr. 445945, CF nr. 442093, CF nr. 451922, CF nr. 442622, intravilan Timișoara și a Regulamentului Local de Urbanism.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, CF nr. 445945, CF nr. 442093, CF nr. 451922, CF nr. 442622, intravilan Timișoara, documentație elaborată de proiectantul PILOT TEAM SRL specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Mărculescu Laura Eugenia – D,E, proiect nr. 20.02/217/2024, la cererea inițiatorilor PAF INVESTMENT BY PANTI SRL, GH-HOUSE BUILDER SRL, Boariu Zoița Cristina, îndeplinește condițiile pentru a fi supus analizării și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Timișoara.