



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

Semnat Sef serviciu Serviciul Planificare Urbana	Intocmit Consilier Compartiment Atelier de Urbanism	

Proiect HCL: PHCL2026-000169

RAPORT DE SPECIALITATE

aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii și birouri”, zona Parcul Industrial Timișoara, CF nr. 443123, Timișoara, Timiș

Având în vedere Referatul Primarului Municipiului Timișoara de aprobare a proiectului de hotărâre și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii și birouri”, precum și documentația de urbanism aferentă, înregistrată cu nr. **MTM2026-010950** din **27.02.2026**.

Facem următoarele precizări:

I. Date de identificare

Denumire proiect: P.U.Z. „Construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii și birouri”
Amplasament: Parcul Industrial Timișoara, CF nr. 443123, Timișoara, Timiș
Nr. CF teren reglementat: 443123
Suprafață teren reglementat: 25.100 m²
Inițiatori: Buga Viorel și Buga Laura
Elaborator: S.C. Ternar S.R.L.
Specialist R.U.R.: Gabriel Mihai G. Simon
Număr proiect: 246/2023

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

Document	Nr./Data
Certificat de Urbanism	2853 / 12.12.2023, prelungit
Aviz de Oportunitate	07 / 17.05.2024
Raportul informării și consultării publicului	TMI2025-031428 / 21.07.2025
Plan de acțiune	MTM2025-010736 / 26.03.2025
Aviz Arhitect Șef	TMI2026-006841 / 20.02.2026



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

Aviz Unic	359 / 23.07.2024
Aviz Sanitar	14510 / 636 / M / 03.07.2024
Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Timiș	10 / 18.02.2025
Aviz Apele Române	6591 / 13.05.2025
Aviz Protecția Civilă	1344714 / 28.06.2024
Aviz Pompieri	1344715 / 04.07.2024
Aviz de principiu Mediu Urban	431 / 02.07.2024
Aviz Comisia de Circulație	TMI2026-000931 / 15.01.2026
Aviz Poliția Rutieră	523735 / 19.01.2026
Aviz Consiliul Județean Timiș	2 / 22.01.2026
Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș	2816-4965 / 09.07.2024
Aviz Statul Major	DT-10655 / 18.07.2024
Aviz ANIF	452 / 30.07.2024
Aviz AACR	36095 / 15.01.2025

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 **20.03.2024 – 30.03.2024**, iar pe terenul inițiatorului s-a amplasat panoul prin care s-a anunțat demararea procedurii de informare. Nu au fost înregistrate recomandări, observații sau obiecțiuni cu privire la documentație.

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

Documentația a fost afișată pe site-ul instituției în perioada **03.06.2025 - 30.06.2025**. 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 S.C. Ternar S.R.L., programată a se organiza online în data de **11.06.2025**, între orele **12:00 – 13:00**, a participat o persoană.

Au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la documentația mai sus menționată înregistrată cu nr. MTM2025-026045/12.06.2025. La aceasta elaboratorul documentației a răspuns prin adresa înregistrată cu nr. MTM2025-029635/07.07.2025.

Ca urmare a finalizării etapei de informare s-a emis Raportul informării și consultării publicului, înregistrat cu nr. **TMI2025-031428** din **21.07.2025** 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. „Construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii și birouri”. Prin documentația antemenționată se dorește realizarea în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de nord-vest, în zona Parcului Industrial Timișoara, a unei zone industriale nepoluantă, depozitare, servicii și birouri pe o suprafață de 25.100 m² teren.

Conform Avizului de Oportunitate nr. 07/17.05.2024, teritoriul care se reglementează este în suprafață de 25.100 m² și este delimitat astfel:

- La nord: HcN187
- La sud: DE743/3/1
- La est: imobil identificat cu C.F. nr. 443216
- La vest: imobile identificate cu C.F. nr. 451267, respectiv C.F. nr. 457011



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

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

- UTR: Ei // Zonă de activități economice cu caracter industrial.
 - Funcțiuni predominante: activități economice de tip industrial
 - Regim maxim de înălțime: (1-2S)+P+4+R
 - H_{max} : În funcție de nevoile tehnologice pentru halele de producție.
 - H_{max} cornișă: În funcție de nevoile tehnologice pentru halele de producție.
 - P.O.T._{max}: 60%
 - C.U.T._{max}: 1,2
 - Retragera minimă față de aliniament: minim 5 m
 - Retragera minimă față de limitele laterale: minim H/2 dar nu mai puțin de 6 m
 - Retragera minimă față de limitele posterioare: minim H/2 dar nu mai puțin de 6 m

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- UTR: S_Ei - Subzonă de activități economice cu caracter industrial - mari unități industriale pentru construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii și birouri.
 - Funcțiuni predominante: Activități economice cu caracter industrial, spații de depozitare, zonă circulații, servicii și birouri. Zona este compusă din terenuri pe care se află spații administrative și sau sedii pentru activități comerciale, unități de producție, spații de depozitare produse nepoluante, nepericuloase și neexplozive.
 - Regim maxim de înălțime: (S)+P+4E+Er
 - H_{max} : 21 m
 - H_{max} cornișă: -
 - P.O.T._{max}: 60%
 - C.U.T._{max}: 1,20
 - Retragera minimă față de aliniament: minim 5 m
 - Retragera minimă față de limitele laterale: minim H/2 dar nu mai puțin de 6 m
 - Retragera minimă față de limitele posterioare: minim H dar nu mai puțin de 10 m
 - Spații verzi: Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Se vor respecta prevederile Deciziei etapei de încadrare nr. 10/18.02.2025 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. TMI2026-000931 din data de 15.01.2026 și planșa anexă la aviz.
- Echipare tehnico-edilitară: conform planșei U04 „Reglementări – Echipare edilitară” și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 359/23.07.2024. 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.

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. U03 „Reglementări urbanistice zonificare” 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 funcțiilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului și se vor amplasa cu preponderență la subsol.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

- 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.

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. „Construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii și birouri”, Parcul Industrial Timișoara, CF nr. 443123, Timișoara, Timiș, elaborator S.C. Ternar S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Gabriel Mihai G. Simon, la cererea inițiatorilor Buga Viorel și Buga Laura, 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 „Construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii și birouri”, zona Parcul Industrial Timișoara, CF nr. 443123, Timișoara, Timiș, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

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.