



# 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: PHCL2025-000471

## RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Zona Oituz-Popa Șapcă și concept amenajare domeniu public", zona cuprinsă între Str. Aristide Demetriade, cale ferată, Calea A.I. Cuza, Str. Popa Șapcă și Str. Oituz, CF 400101, 400435, 401437, 402852, 403104, 403398, 403636, 403758, 404092, 404364, 405062, 405615, 405898, 407414, 407558, 407800, 409262, 409403, 410954, 411187, 415344, 416867, 416870, 417029, 417031, 419850, 432771, 425063, 430860, 430861, 432768, 432769, 432770, 433377, 433378, 434255, 437844, 437845, 439874, 442412, 442413, 449076, 450934, 459035, 452023, Timisoara**

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. TMI2025-033792/05.08.2025 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal "Zona Oituz-Popa Șapcă și concept amenajare domeniu public", zona cuprinsă între Str. Aristide Demetriade, cale ferată, Calea A.I. Cuza, Str. Popa Șapcă și Str. Oituz, CF 400101, 400435, 401437, 402852, 403104, 403398, 403636, 403758, 404092, 404364, 405062, 405615, 405898, 407414, 407558, 407800, 409262, 409403, 410954, 411187, 415344, 416867, 416870, 417029, 417031, 419850, 432771, 425063, 430860, 430861, 432768, 432769, 432770, 433377, 433378, 434255, 437844, 437845, 439874, 442412, 442413, 449076, 450934, 459035, 452023, Timisoara; terenurile aflate în zona de implementare sunt proprietăți private ale persoanelor fizice și juridice, terenuri ce aparțin domeniul public și privat al Municipiului Timișoara și terenuri ce aparțin domeniului public și privat al Statului Român, elaborat de proiectantul AGORAPOLIS SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: urb. Mihaela I. PUȘNAVA – pentru categoria DZ0E, proiect nr. 53/2022, prin care se propun funcțiuni complexe învățământului, funcțiunea de cazare (Facultatea de Economie și Administrarea Afacerilor și Facultatea de Arte Plastice), funcțiuni de învățământ (Facultatea de Muzică și Teatru) și funcțiunea de cazare (Cămine Studentești), conform plansei nr. PL2 "Reglementări urbanistice – zonificare funcțională", după obținerea Certificatului de urbanism nr. 1872/01.07.2022, prelungit până la data de 30.06.2025.

### **Facem următoarele precizări:**

În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara și strategia de dezvoltare și renovare urbană promovată de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. MTM2025-028302/27.06.2025 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Zona Oituz-Popa Șapcă și concept amenajare domeniu public", zona cuprinsă între Str. Aristide Demetriade, cale ferată, Calea A.I. Cuza, Str. Popa Șapcă și Str. Oituz, CF 400101, 400435, 401437, 402852, 403104, 403398, 403636, 403758, 404092, 404364, 405062, 405615, 405898, 407414, 407558, 407800, 409262, 409403, 410954, 411187, 415344, 416867, 416870, 417029, 417031, 419850, 432771, 425063, 430860, 430861, 432768, 432769, 432770, 433377, 433378, 434255, 437844, 437845, 439874, 442412, 442413, 449076, 450934, 459035, 452023, Timișoara.

Ținând cont de Avizul Arhitectului Șef nr. 29 din 19.05.2025;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1872/01.07.2022, prelungit până la data de 30.06.2025, respectiv prevederile Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 128 din 12.12.2024, prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și respectiv prevederile Planului de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara aprobat prin HCL 236/2024;

Menționăm că, terenurile afectate de obiectivul de investiție "Elaborare Plan Urbanistic Zonal "Zona Oituz-Popa Șapcă și concept amenajare domeniu public" și a Regulamentului Local de Urbanism aferent" au fost incluse în bugetul local aprobat prin HCL 132/2021, Anexa 5 – Program Dezvoltare – Investiții, la 70.02.50 Alte servicii în domeniile locuinței, serviciilor și dezvoltării comunale, C. Dotări independente și alte investiții, c. cheltuieli pentru elaborarea studiilor de fezabilitate, a studiilor de fezabilitate, a proiectelor și a altor studii aferente obiectivelor de investiții.

*Documentația Planul Urbanistic Zonal "Zona Oituz-Popa Șapcă și concept amenajare domeniu public", zona cuprinsă între Str. Aristide Demetriade, cale ferată, Calea A.I. Cuza, Str. Popa Șapcă și Str. Oituz, CF 400101, 400435, 401437, 402852, 403104, 403398, 403636, 403758, 404092, 404364, 405062, 405615, 405898, 407414, 407558, 407800, 409262, 409403, 410954, 411187, 415344, 416867, 416870, 417029, 417031, 419850, 432771, 425063, 430860, 430861, 432768, 432769, 432770, 433377, 433378, 434255, 437844, 437845, 439874, 442412, 442413, 449076, 450934, 459035, 452023, Timișoara, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: specialist cu drept de semnătură R.U.R.: urb. Mihaela I. PUȘNAVA – pentru categoria DZ0E, proiect nr. 53/2022, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 15.03.2023 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 15.03.2023 – 08.04.2023.*

*Au fost formulate 10 sugestii și obiecții din partea publicului, transmise pe adresa de e-mail dezvoltareurbana@primariatm.ro, directia.urbanism@primariatm.ro, respectiv sugestii și sesizări pe platforma decidem.primariatm.ro în timpul perioadei de informare; Acestea au fost înregistrate cu nr. CDU2023-000036/10.04.2023, SC2023-006601/15.03.2023, SC2023-007339/21.03.2023; se menționează faptul că s-au înregistrat două sesizări transmise pe adresa de e-mail dezvoltareurbana@primariatm.ro după perioada stabilită de informare și consultare și acestea au fost înregistrate cu nr. CDU2023-000037/12.04.2023.*

*Sesizările transmise în timpul perioadei de informare și consultare au fost transmise proiectantului spre elaborarea unui răspuns. Proiectantul a transmis Primăriei Municipiului Timișoara răspunsul la sugestiile și obiecțiile formulate din partea publicului în timpul perioadei de informare și consultare, având numărul de înregistrare CDU2023-000036, SC2023-007339, SC2023-006601/19.04.2023, răspuns ce a fost transmis cetățenilor și afișat pe site-ul www.primariatm.ro.*

*La întâlnirea cu proiectantul S.C. Agorapolis S.R.L., programată a se organiza în data de 23.03.2023, de la ora 16:00, la Sala Rotonda din cadrul Facultății de Litere, Istorie și Teologie, str. Oituz nr. 5, transmis live pe pagina de Facebook a Direcției Generale Urbanism și Planificare Teritorială (Urban Impulse TM), au participat 47 de persoane interesate. Publicul a formulat*



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

*observații și întrebări referitoare la locurile de parcare propuse, la măsurile propuse pentru facilitarea accesibilității persoanelor cu dizabilități, la trasee și căi alternative de transport, la facilitățile sportive incluse și la amenajarea spațiului public. La aceste observații, proiectantul a răspuns la fața locului.*

*Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. CDU2023-00022/03.05.2023 și s-a putut 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 "Zona Oituz-Popa Șapcă și concept amenajare domeniu public", zona cuprinsă între Str. Aristide Demetriade, cale ferată, Calea A.I. Cuza, Str. Popa Șapcă și Str. Oituz, CF 400101, 400435, 401437, 402852, 403104, 403398, 403636, 403758, 404092, 404364, 405062, 405615, 405898, 407414, 407558, 407800, 409262, 409403, 410954, 411187, 415344, 416867, 416870, 417029, 417031, 419850, 432771, 425063, 430860, 430861, 432768, 432769, 432770, 433377, 433378, 434255, 437844, 437845, 439874, 442412, 442413, 449076, 450934, 459035, 452023, 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 Planul Urbanistic Zonal "Zona Oituz-Popa Șapcă și concept amenajare domeniu public", zona cuprinsă între Str. Aristide Demetriade, cale ferată, Calea A.I. Cuza, Str. Popa Șapcă și Str. Oituz, CF 400101, 400435, 401437, 402852, 403104, 403398, 403636, 403758, 404092, 404364, 405062, 405615, 405898, 407414, 407558, 407800, 409262, 409403, 410954, 411187, 415344, 416867, 416870, 417029, 417031, 419850, 432771, 425063, 430860, 430861, 432768, 432769, 432770, 433377, 433378, 434255, 437844, 437845, 439874, 442412, 442413, 449076, 450934, 459035, 452023, Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal "Zona Oituz-Popa Șapcă și concept amenajare domeniu public", zona cuprinsă între Str. Aristide Demetriade, cale ferată, Calea A.I. Cuza, Str. Popa Șapcă și Str. Oituz, CF 400101, 400435, 401437, 402852, 403104, 403398, 403636, 403758, 404092, 404364, 405062, 405615, 405898, 407414, 407558, 407800, 409262, 409403, 410954, 411187, 415344, 416867, 416870, 417029, 417031, 419850, 432771, 425063, 430860, 430861, 432768, 432769, 432770, 433377, 433378, 434255, 437844, 437845, 439874, 442412, 442413, 449076, 450934, 459035, 452023, Timișoara, este elaborat de proiectantul AGORAPOLIS SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: urb. Mihaela I. PUȘNAVA – pentru categoria DZ0E, proiect nr. 53/2022, la cererea inițiatorului PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

**Suprafața reglementată:** Suprafața reglementată în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal cuprinde o zonă de implementare a PUZ și o zonă de studiu. Zona de studiu cuprinde un areal extins, cu mixitate funcțională și subzone destructurate, care formează corp comun ca dezvoltare urbană între cele două areale delimitate de str. Aristide Demetriade și taluzul căii ferate. Suprafața zonei propusă ca zonă de implementare cumulează 16,7 ha, iar cea propusă ca zonă de studiu cumulează 33 ha, reprezentând intenția inițiatorului de a unifica zona printr-o dezvoltare coerentă. Terenurile aflate în zona de implementare sunt proprietăți private ale persoanelor fizice și juridice, terenuri ce aparțin domeniului public și privat al Municipiului Timișoara și terenuri ce aparțin domeniului public și privat al Statului Român.



# Primăria Municipiului Timișoara

## INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana  
Compartiment Avizare PUD/PUZ

### **Categoria funcțională existentă:**

Conform P.U.G. aprobat prin HCL nr.157/2002, prelungit prin HCL 619/2018, imobilele se încadrează în următoarele zone și subzone de referință: UTR 1 - Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare (peste P+2) și zonă instituții și servicii publice și UTR 27 - terenuri cu destinație specială.

În interiorul zonei de implementare, generează regulament local de urbanism următoarea documentație de tip PUZ: PUZ CAMPUS UNIVERSITAR APROBAT PRIN HCL 417/2008, conform căreia se reglementează:

- UTR 1 - Funcțiuni complexe învățământului-interdicție de construire până la elaborare PUD
- UTR 2 - Funcțiune de cazare (Facultatea de Economie și Administrarea Afacerilor și Facultatea de Arte Plastice) S+P+2E+M
- UTR 3 - Funcțiuni de învățământ (Facultatea de Muzică și Teatru) P+1E+Er
- UTR 4 - Funcțiune de cazare (Cămine Studentești) regim de înălțime P+5E

Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 29 din 19.05.2025:

### **Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului:**

Elaborarea unui proiect care să exprime conceptul general de dezvoltare urbană pentru întregul areal studiat, pe termen scurt, mediu și lung, înglobând propunerile de zonificare a terenurilor, a traseelor circulațiilor și relaționarea cu P.U.G.-ul aflat în etapa de avizare. Se va dezvolta relația zonei cu orașul, prin stabilirea unor direcții de extindere, care să conducă la îmbunătățirea relațiilor spațiale și funcționale. În linii mari, se intenționează realizarea unui campus deschis, a unei zone publice atractive, care să medieze și fuzioneze juxtapunerea țesutului istoric cu inserțiile noi.

**UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE ÎN ZONA DE IMPLEMENTARE P.U.Z.:** La nivelul zonei de implementare PUZ, se regăsesc 15 unități teritoriale de referință, după cum urmează:

- **ZCP Lc - Subzonă locuințe colective**

Se menține conform existent.

Spații verzi=50%

- **ZCPVa - Subzonă construită protejată, cultură, zonă verde-scururi, grădini, parcuri cu acces public nelimitat**

POT max=7%

CUT max=0,07 mp ADC/mp teren

Rh max=P

H max=4m

Spații verzi = Se menține conform existent

- **ZCPIs\_A - Subzonă instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente**

POT max=75%

CUT max=3,0 mp ADC/mp teren

Rh max=S+P+3

H max=14m

Spații verzi=15%

- **ZCP\_ES - Subzonă educație și sport**

POT max=40%

CUT planimetric max=2,0 mp ADC/mp teren

CUT volumetric max=7,0 mc/mp teren

Rh max= D+P+3

H max=17 m

Spații verzi=30%



# Primăria Municipiului Timișoara

## INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana  
Compartiment Avizare PUD/PUZ

- **ZCPISa\_TGp - Subzonă gară metropolitană, transporturi și spații publice de primire**

POT max=15%  
CUT planimetric max= 0,3 mp ADC/mp teren  
CUT volumetric max=1,5 mc/mp teren  
Rh max=P+1  
Hmax=10m  
Spații verzi=65%

- **ZCPISa\_Sp - Subzonă de tranziție față de funcțiunile incompatibile - servicii, parcuri și spații verzi**

POT max=60%  
CUT max=3,0 mp ADC/mp teren  
Rh max=P+4  
Hmax=16m  
Spații verzi=30%

- **ZCPTDS\_MAPN (MAI) - Subzonă cu destinație specială - Penitenciarul Timișoara, funcțiune admisă până la noi investiții**

POT existent=60% (se menține până la noi investiții)  
CUT existent=1,2 mp ADC/mp teren (se menține până la noi investiții)  
Rh existent=P+2+M (se menține până la noi investiții)  
H =15m (se menține până la noi investiții)  
Spații verzi = Se menține conform existent

- **ZCPISa\_SC - Subzonă servicii de interes general și dotări culturale**

POT max=70%  
CUT max=3,5 mp ADC/mp teren  
CUT volumetric=14 mc/mp teren  
Rh max=S+P+4E  
H max=20 m  
Spații verzi=20%

- **ZCPISa\_e - Subzonă unități de învățământ, servicii și funcțiuni administrative**

POT existent=65% (se menține)  
CUT existent=3,6 mp ADC/mp teren (se menține)  
Rh existent=S+P+3+4Er (se menține)  
H=20,0m (se menține)  
Spații verzi=20%

- **ZCPISa\_ECp - Subzonă clădiri cu valoare istorică - învățământ superior, servicii, cultură și spații publice de întâlnire**

POT existent=18% (se menține existent , nu se admit alte clădiri)  
CUT existent=0,6 mp ADC/mp teren (se menține existent, nu se admit alte clădiri)  
Rh existent=P+1+M (se menține existent, nu se admit alte clădiri)  
H =12 m (se menține existent, nu se admit alte clădiri)  
Spații verzi=15%

- **ZCPTDC\_MAPN (MAI) - Subzonă cazare/ cămine garnizoană**

POT max=50%  
CUT max= 2,5 mp ADC/mp teren  
Rh max=P+5E+6Er  
Hmax la cornișă=23m  
Spații verzi=20%



# Primăria Municipiului Timișoara

## INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

- **ZCPISa\_Cc - Subzonă servicii, cercetare și cultură inserție clădiri noi în relație cu construcțiile cu valoare istorică**

POT max=50%

CUT max=2,0 mp ADC/mp teren

Rh max=P+2, se admite în planul secund accent de înălțime de max P+8

H max=15,00 m, se admite în planul secund accent de înălțime de max 31,5m

Spații verzi=20%

- **ZCP\_pV - Subzonă trasee pietonale și spații verzi publice**

POT construcții max=5%

GOT=60%

CUT max=0,05 mp ADC/mp teren

Rh max=P

H max=4,00 m

Spații verzi=40%

- **ZCP\_Ep - Subzonă clădiri cu valoare istorică și inserții cu clădiri noi - învățământ superior și spații publice conexe**

POT existent și autorizat prin AC nr. 1133/2020 =41%

CUT existent și autorizat prin AC nr. 1133/2020 =1.2 mp ADC/mp teren

CUT volumetric existent și autorizat prin AC nr. 1133/2020 = 6.6 mc/mp teren

Rh existent și autorizat prin AC nr. 1133/2020 = D+P+2E+M

H existent și autorizat prin AC nr. 1133/2020 =17,00 m

Se permit subsolurile.

Spații verzi=15%

- **ZCP\_c - Subzonă cercetare**

POT existent și autorizat prin AC nr. 1698/2017 = 20%

CUT existent și autorizat prin AC nr. 1698/2017 = 1,0 mp ADC/mp teren

Rh existent și autorizat prin AC nr. 1698/2017 = D+P+2

H existent și autorizat prin AC nr. 1698/2017 =12,00 m

Se permit subsolurile

Spații verzi=25%

- **Se va respecta limita maximă de implementare a clădirilor prevăzută în planșa nr. PL2 - „Reglementări urbanistice - zonificare funcțională”.**

- Suprafața total de spații verzi este prevăzută la nivelul fiecărei subzone, conform avizului **Agenciei pentru protecția mediului nr. 128/12.12.2024**, prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu. Totodată, se vor respecta prevederile Planul de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara aprobat prin HCL 236/2024;

- 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;

- Se vor respecta prevederile din O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și de sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare;

- **Circulații și accese:** accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2023-010381/06.07.2023; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Anexa 2 din PUG;

- **Servituți:** conform P.U.G. Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023;

- **Echipe tehnice - edilitară:** pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acestora, respectându-se condițiile impuse prin **Avizul pentru rețele existente nr. 187/26.05.2025.**



# Primăria Municipiului Timișoara

## INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana  
Compartiment Avizare PUD/PUZ

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 Autorizațiilor 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 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.).

Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform planșei nr. PL4 – „Proprietatea asupra terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune cu nr. TMI2025-033026/30.07.2025 asumat.

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, alin. 1<sup>^</sup>1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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, alin. 1<sup>^</sup>1) 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.

Planul Urbanistic Zonal "Zona Oituz-Popa Șapcă și concept amenajare domeniu public", zona cuprinsă între Str. Aristide Demetriade, cale ferată, Calea A.I. Cuza, Str. Popa Șapcă și Str. Oituz, CF 400101, 400435, 401437, 402852, 403104, 403398, 403636, 403758, 404092, 404364, 405062, 405615, 405898, 407414, 407558, 407800, 409262, 409403, 410954, 411187, 415344, 416867, 416870, 417029, 417031, 419850, 432771, 425063, 430860, 430861, 432768, 432769, 432770, 433377, 433378, 434255, 437844, 437845, 439874, 442412, 442413, 449076, 450934, 459035, 452023, Timișoara, inițiatorului PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA, **va avea valabilitate de 10 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

### **PROPUNEM:**

1. Avizarea și aprobarea Planul Urbanistic Zonal "Zona Oituz-Popa Șapcă și concept amenajare domeniu public", zona cuprinsă între Str. Aristide Demetriade, cale ferată, Calea A.I. Cuza, Str. Popa Șapcă și Str. Oituz, CF 400101, 400435, 401437, 402852, 403104, 403398, 403636, 403758, 404092, 404364, 405062, 405615, 405898, 407414, 407558, 407800, 409262, 409403, 410954, 411187, 415344, 416867, 416870, 417029, 417031, 419850, 432771, 425063, 430860, 430861, 432768, 432769, 432770, 433377, 433378, 434255, 437844, 437845, 439874, 442412, 442413, 449076, 450934, 459035, 452023, Timișoara, având ca inițiator PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA, elaborat de proiectantul AGORAPOLIS SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: urb. Mihaela I. PUȘNAVA – pentru categoria DZ0E, proiect nr. 53/2022, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;



# Primăria Municipiului Timișoara

## INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana  
Compartiment Avizare PUD/PUZ

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 29 din 19.05.2025:

### **Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului:**

Elaborarea unui proiect care să exprime conceptul general de dezvoltare urbană pentru întregul areal studiat, pe termen scurt, mediu și lung, înglobând propunerile de zonificare a terenurilor, a traseelor circulațiilor și relaționarea cu P.U.G.-ul aflat în etapa de avizare. Se va dezvolta relația zonei cu orașul, prin stabilirea unor direcții de extindere, care să conducă la îmbunătățirea relațiilor spațiale și funcționale. În linii mari, se intenționează realizarea unui campus deschis, a unei zone publice atractive, care să medieze și fuzioneze juxtapunerea țesutului istoric cu inserțiile noi.

**UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE ÎN ZONA DE IMPLEMENTARE P.U.Z.:** La nivelul zonei de implementare PUZ, se regăsesc 15 unități teritoriale de referință, după cum urmează:

- **ZCP Lc - Subzonă locuințe colective**

Se menține conform existent.

Spații verzi=50%

- **ZCPVa - Subzonă construită protejată, culturală, zonă verde-scururi, grădini, parcuri cu acces public nelimitat**

POT max=7%

CUT max=0,07 mp ADC/mp teren

Rh max=P

H max=4m

Spații verzi = Se menține conform existent

- **ZCPIs\_A - Subzonă instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente**

POT max=75%

CUT max=3,0 mp ADC/mp teren

Rh max=S+P+3

H max=14m

Spații verzi=15%

- **ZCP\_ES - Subzonă educație și sport**

POT max=40%

CUT planimetric max=2,0 mp ADC/mp teren

CUT volumetric max=7,0 mc/mp teren

Rh max= D+P+3

H max=17 m

Spații verzi=30%

- **ZCPISa\_TGp - Subzonă gară metropolitană, transporturi și spații publice de primire**

POT max=15%

CUT planimetric max= 0,3 mp ADC/mp teren

CUT volumetric max=1,5 mc/mp teren

Rh max=P+1

Hmax=10m

Spații verzi=65%

- **ZCPISa\_Sp - Subzonă de tranziție față de funcțiunile incompatibile - servicii, parcuri și spații verzi**

POT max=60%



# Primăria Municipiului Timișoara

## INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana  
Compartiment Avizare PUD/PUZ

CUT max=3,0 mp ADC/mp teren  
Rh max=P+4  
Hmax=16m  
Spații verzi=30%

- **ZCPTDS\_MAPN (MAI) - Subzonă cu destinație specială - Penitenciarul Timișoara, funcțiune admisă până la noi investiții**

POT existent=60% (se menține până la noi investiții)  
CUT existent=1,2 mp ADC/mp teren (se menține până la noi investiții)  
Rh existent=P+2+M (se menține până la noi investiții)  
H =15m (se menține până la noi investiții)  
Spații verzi = Se menține conform existent

- **ZCPISa\_SC - Subzonă servicii de interes general și dotări culturale**

POT max=70%  
CUT max=3,5 mp ADC/mp teren  
CUT volumetric=14 mc/mp teren  
Rh max=S+P+4E  
H max=20 m  
Spații verzi=20%

- **ZCPISa\_e - Subzonă unități de învățământ, servicii și funcțiuni administrative**

POT existent=65% (se menține)  
CUT existent=3,6 mp ADC/mp teren (se menține)  
Rh existent=S+P+3+4Er (se menține)  
H=20,0m (se menține)  
Spații verzi=20%

- **ZCPISa\_ECp - Subzonă clădiri cu valoare istorică - învățământ superior, servicii, cultură și spații publice de întâlnire**

POT existent=18% (se menține existent , nu se admit alte clădiri)  
CUT existent=0,6 mp ADC/mp teren (se menține existent, nu se admit alte clădiri)  
Rh existent=P+1+M (se menține existent, nu se admit alte clădiri)  
H =12 m (se menține existent, nu se admit alte clădiri)  
Spații verzi=15%

- **ZCPTDC\_MAPN (MAI) - Subzonă cazare/ cămine garnizoană**

POT max=50%  
CUT max= 2,5 mp ADC/mp teren  
Rh max=P+5E+6Er  
Hmax la cornișă=23m  
Spații verzi=20%

- **ZCPISa\_Cc - Subzonă servicii, cercetare și cultură inserție clădiri noi în relație cu construcțiile cu valoare istorică**

POT max=50%  
CUT max=2,0 mp ADC/mp teren  
Rh max=P+2, se admite în planul secund accent de înălțime de max P+8  
H max=15,00 m, se admite în planul secund accent de înălțime de max 31,5m  
Spații verzi=20%

- **ZCP\_pV - Subzonă trasee pietonale și spații verzi publice**

POT construcții max=5%  
GOT=60%  
CUT max=0,05 mp ADC/mp teren



# Primăria Municipiului Timișoara

## INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Rh max=P  
H max=4,00 m  
Spații verzi=40%

- **ZCP\_Ep - Subzonă clădiri cu valoare istorică și inserții cu clădiri noi - învățământ superior și spații publice conexe**

POT existent și autorizat prin AC nr. 1133/2020 =41%  
CUT existent și autorizat prin AC nr. 1133/2020 =1.2 mp ADC/mp teren  
CUT volumetric existent și autorizat prin AC nr. 1133/2020 = 6.6 mc/mp teren  
Rh existent și autorizat prin AC nr. 1133/2020 = D+P+2E+M  
H existent și autorizat prin AC nr. 1133/2020 =17,00 m  
Se permit subsolurile.  
Spații verzi=15%

- **ZCP\_c - Subzonă cercetare**

POT existent și autorizat prin AC nr. 1698/2017 = 20%  
CUT existent și autorizat prin AC nr. 1698/2017 = 1,0 mp ADC/mp teren  
Rh existent și autorizat prin AC nr. 1698/2017 = D+P+2  
H existent și autorizat prin AC nr. 1698/2017 =12,00 m  
Se permit subsolurile  
Spații verzi=25%

- **Se va respecta limita maximă de implementare a clădirilor prevăzută în planșa nr. PL2 - „Reglementări urbanistice - zonificare funcțională”.**

- Suprafața total de spații verzi este prevăzută la nivelul fiecărei subzone, conform avizului **Agenciei pentru protecția mediului nr. 128/12.12.2024**, prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adopta fără aviz de mediu. Totodată, se vor respecta prevederile Planul de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara aprobat prin HCL 236/2024;

- 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;

- Se vor respecta prevederile din O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și de sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare;

- **Circulații și accese:** accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2023-010381/06.07.2023; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Anexa 2 din PUG;

- **Servituți:** conform P.U.G. Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023;

- **Echipare tehnico - edilitară:** pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acestora, respectându-se condițiile impuse prin **Avizul pentru rețele existente nr. 187/26.05.2025**.

Planul Urbanistic Zonal "Zona Oituz-Popa Șapcă și concept amenajare domeniu public", zona cuprinsă între Str. Aristide Demetriade, cale ferată, Calea A.I. Cuza, Str. Popa Șapcă și Str. Oituz, CF 400101, 400435, 401437, 402852, 403104, 403398, 403636, 403758, 404092, 404364, 405062, 405615, 405898, 407414, 407558, 407800, 409262, 409403, 410954, 411187, 415344, 416867, 416870, 417029, 417031, 419850, 432771, 425063, 430860, 430861, 432768, 432769, 432770, 433377, 433378, 434255, 437844, 437845, 439874, 442412, 442413, 449076, 450934, 459035, 452023, Timișoara, inițiatorului PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA, **va avea valabilitate de 10 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Suprafața reglementată în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal cuprinde o zonă de implementare a PUZ și o zonă de studiu. Zona de studiu cuprinde un areal extins, cu mixitate funcțională și subzone destructurate, care formează corp comun ca dezvoltare urbană între cele două areale delimitate de str. Aristide Demetriade și taluzul căii ferate. Suprafața zonei propusă ca zonă de implementare



# Primăria Municipiului Timișoara

## INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

cumulează 16,7 ha, iar cea propusă ca zonă de studiu cumulează 33 ha, reprezentând intenția inițiatorului de a unifica zona printr-o dezvoltare coerentă. Terenurile aflate în zona de implementare sunt proprietăți private ale persoanelor fizice și juridice, terenuri ce aparțin domeniului public și privat al Municipiului Timișoara și terenuri ce aparțin domeniului public și privat al Statului Român.

3. Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform planșei nr. U05 – „Proprietate terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune cu nr. TMI2025-033026/30.07.2025 asumat.

4. 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. 2<sup>^</sup>1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

6. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal ”Zona Oituz-Popa Șapcă și concept amenajare domeniu public”, zona cuprinsă între Str. Aristide Demetriade, cale ferată, Calea A.I. Cuza, Str. Popa Șapcă și Str. Oituz și a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal ”Zona Oituz-Popa Șapcă și concept amenajare domeniu public”, zona cuprinsă între Str. Aristide Demetriade, cale ferată, Calea A.I. Cuza, Str. Popa Șapcă și Str. Oituz, CF 400101, 400435, 401437, 402852, 403104, 403398, 403636, 403758, 404092, 404364, 405062, 405615, 405898, 407414, 407558, 407800, 409262, 409403, 410954, 411187, 415344, 416867, 416870, 417029, 417031, 419850, 432771, 425063, 430860, 430861, 432768, 432769, 432770, 433377, 433378, 434255, 437844, 437845, 439874, 442412, 442413, 449076, 450934, 459035, 452023, Timișoara, având ca inițiator PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA, elaborat de proiectantul AGORAPOLIS SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: urb. Mihaela I. PUȘNAVA – pentru categoria DZ0E, proiect nr. 53/2022, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării în plenul consiliului local.