



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

<b>Semnat Arhitect sef</b> INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	<b>Semnat Sef serviciu</b> Serviciul Planificare Urbana	<b>Intocmit Consilier</b> Serviciul Planificare Urbana

Proiect HCL: PHCL2026-000279

## RAPORT DE SPECIALITATE

**aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire hală de producție circuite imprimate și împrejmuire teren”, str. Constantin Silvestri nr. 15, Timișoara**

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre, al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire hală de producție circuite imprimate și împrejmuire teren”, str. Constantin Silvestri nr. 15, Timișoara, precum și documentația de urbanism aferentă, înregistrată cu nr. MTM2026-018852/06.04.2026, completată în data de 11.05.2026.

Facem următoarele precizări:

### I. Date de identificare

**Denumire proiect:** Construire hală de producție circuite imprimate și împrejmuire teren

**Amplasament:** str. Constantin Silvestri nr. 15, Timișoara

**Nr. CF teren reglementat:** 429786

**Suprafață teren reglementat:** 8.800 mp

**Inițiator:** DIGITALGATE AMG S.A.

**Elaborator:** DID STUDIO SRL

**Specialist R.U.R.:** arh. Sabin Dusko J. Răciu – pentru categoria DE

**Număr proiect:** 12/2024



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

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

Document	Nr./Dată
Certificat de Urbanism	CU2024-001531/19.06.2024
Aviz de Oportunitate	07/16.04.2025
Raportul informării și consultării publicului	TMI2025-050505/21.11.2025
Plan de acțiune	MTM2026-005312/25.03.2026
Aviz Arhitect Șef	TMI2026-001116/16.01.2026
Aviz unic	191/28.05.2025
Aviz Sanitar	11873/435/M/16.10.2025
Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Timiș	120/26.08.2025
Aviz Protecția Civilă	4542229/19.05.2025
Aviz de Securitate la Incendiu	4542229/19.05.2025
Aviz de principiu Mediu urban	AM2025-000308/26.05.2025
Aviz Comisia de Circulație	TMI2025-024635/10.06.2025
Aviz Poliția Rutieră Timiș	515354/14.07.2025
Aviz STS	18257/06.06.2025
Aviz Statul Major	9473/07.07.2025
Aviz Apele Române	215/14.08.2025
Aviz Regia Autonomă Administrația Canalului Navigabil Bega	61/08.05.2025

## 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 27.01.2025 - 06.02.2025, 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 13.10.2025 - 07.11.2025. 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 DID STUDIO SRL, programată a se organiza online în data de 21.10.2025, între orele 12,00 - 13,00, 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. TMI2025-050505 din 21.11.2025 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. „Construire hală de producție circuite imprimate și împrejmuire teren”, str. Constantin Silvestri nr. 15, Timișoara. Prin documentația antemenționată se dorește construirea unei hale de producție circuite imprimate pe un teren constituit dintr-o parcelă, situat în intravilanul municipiului Timișoara, zona Freidorf, în suprafață de 8.800 mp, aparținând DIGITALGATE AMG S.A., cu interdicție de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, demolare, construire, restructurare și amenajare, intabulare, drept de ipotecă în favoarea Banca Transilvania S.A. (conform actelor de proprietate înscrise în cartea funciara nr. 429786, anexată la prezenta documentație) și pentru care s-a obținut Acordul pentru elaborare PUZ cu nr. 1067200/08.05.2026.

Conform Avizului de Oportunitate nr. 07/16.04.2025, teritoriul care se reglementează este în suprafață de 8.800 m<sup>2</sup> și este delimitat astfel:

- La nord-est de teren liber în proximitatea canalului Bega – nr. cad. 451413;
- La nord - est de strada Constantin Silvestri (asfaltată) – nr. cad. 428429;
- La sud – est de strada Constantin Silvestri (drum de pământ) - nr. cad. 428429;
- La sud – vest de parcela privată - nr. cad. 434513.

Conform PUG aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023 teritoriul ce face obiectul P.U.Z., face parte din UTR: UTR Ei// Zonă de activități economice cu caracter industrial. Teren aflat în proximitatea Canalului Bega, afectat de zona protejată în baza normelor sanitare (stație de epurare) și de propunerea privind modernizări de trasee/ deschideri de strazi.

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- UTR: UTR Ei// Zonă de activități economice cu caracter industrial. Teren aflat în proximitatea Canalului Bega, afectat de zona protejată în baza normelor sanitare (stație de epurare) și de propunerea privind modernizări de trasee/ deschideri de strazi
  - Regim maxim de înălțime: S+P+1E
  - Hmax: 18 m
  - P.O.T.max: 60%
  - C.U.T.max: 1,2
  - Retrageri minime față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare – în conformitate cu planșa nr. U.03 – „Reglementări urbanistice – zonificare” Retragera minimă față de limitele laterale:
  - Spații verzi: minim 5 % din suprafața totală a terenului va fi amenajată și întreținută (minim 25% din zona aferentă activităților de tip industrial), conform prevederilor Deciziei etapei de încadrare nr. 120/26.08.2025 emisă de Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate; se vor respecta 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. TMI2025-024635 din data de 10.06.2025 și planșa anexa la aviz
- Echipare tehnico-edilitară: conform planșei nr. U04. „Reglementări edilitare apă - canal” și planșei nr. E-04 "Reglementări instalații electrice”, prin racordarea la sistemul centralizat de alimentare cu apă și de canalizare menajera a Municipiului Timișoara și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 191/28.05.2025. 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. 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 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.



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

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. „Construire hală de producție circuite imprimate și împrejmuire teren”, str. Constantin Silvestri nr. 15, Timișoara, elaborator DID STUDIO SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Sabin Dusko J. Răciu – pentru categoria DE, la cererea inițiatorului DIGITALGATE AMG S.A., 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 documentației P.U.Z. „Construire hală de producție circuite imprimate și împrejmuire teren”, str. Constantin Silvestri nr. 15, Timișoara, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Timișoara.