



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

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

Proiect HCL: PHCL2025-000341

## RAPORT DE SPECIALITATE

**aprobarea Planului Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONĂ CU FUNCȚIUNE MIXTĂ: LOCUINȚE, HOTEL, COMERȚ, SERVICII, BIROURI”, str. Miresei nr.1, CF nr. 410381, CF nr. 410379, CF nr. 400646, CF nr. 420271, CF nr. 401509, CF nr. 415714, CF nr. 447188, CF nr. 453481 și CF nr. 453482 , 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 cu funcțiune mixtă: locuințe, hotel, comerț, servicii, birouri”, str. Miresei nr. 1, CF nr. 410381, CF nr. 410379, CF nr. 400646, CF nr. 420271, CF nr. 401509, CF nr. 415714, CF nr. 447188, CF nr. 453481 și CF nr. 453482, intravilan Timișoara, prin care se propune realizarea unei zone cu funcțiune mixtă;

### 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 d-lui Ciprian CĂDARIU pentru GALCER DEVELOPMENT SRL și BLINK SMART INVEST SRL, înregistrată cu nr. MTM2025-020598/07.05.2025 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă cu funcțiune mixtă: locuințe, hotel, comerț, servicii, birouri”, str. Miresei nr. 1, identificat prin CF nr. 410381, CF nr. 410379, CF nr. 400646, CF nr. 420271, CF nr. 401509, CF nr. 415714, CF nr. 447188, CF nr. 453481 și CF nr. 453482, intravilan Timișoara;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2900/28.09.2022 prelungit până la 27.09.2025, Avizul nr. 94/02.09.2024 al Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 34/08.08.2023, respectiv de Avizul Arhitectului Șef nr. 23/14.04.2025;

*Documentația Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă cu funcțiune mixtă: locuințe, hotel, comerț, servicii, birouri”, str. Miresei nr. 1, identificat prin CF nr. 410381, CF nr. 410379, CF nr. 400646, CF nr. 420271, CF nr. 401509, CF nr. 415714, CF nr. 447188, CF nr. 453481 și CF nr. 453482, intravilan Timișoara, inițiatori GALCER DEVELOPMENT SRL și BLINK SMART INVEST SRL, proiectant STUDIO ARCA SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Radu GOLUMBA – D, E, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 22.01.2025, cu ocazia demarării Etapei 2 – etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU*



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

*afertent 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 **22.01.2025 – 17.02.2025**, 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 STUDIO ARCA SRL, programată a se organiza în data de 11.02.2025, între orele 13.00 – 14.00, prin platformă online, nu a participat nici o persoană interesată.*

*Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. TMI2025-007873/28.02.2025, 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 cu funcțiune mixtă: locuințe, hotel, comerț, servicii, birouri”, str. Miresei nr. 1, identificat prin CF nr. 410381, CF nr. 410379, CF nr. 400646, CF nr. 420271, CF nr. 401509, CF nr. 415714, CF nr. 447188, CF nr. 453481 și CF nr. 453482, intravilan Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 71 din HCL nr. 140/2011, modific. 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 cu funcțiune mixtă: locuințe, hotel, comerț, servicii, birouri”, str. Miresei nr. 1, identificat prin CF nr. 410381, CF nr. 410379, CF nr. 400646, CF nr. 420271, CF nr. 401509, CF nr. 415714, CF nr. 447188, CF nr. 453481 și CF nr. 453482, intravilan Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă cu funcțiune mixtă: locuințe, hotel, comerț, servicii, birouri”, str. Miresei nr. 1, identificat prin CF nr. 410381, CF nr. 410379, CF nr. 400646, CF nr. 420271, CF nr. 401509, CF nr. 415714, CF nr. 447188, CF nr. 453481 și CF nr. 453482, intravilan Timișoara, este elaborat de proiectantul STUDIO ARCA SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Radu GOLUMBA – D, E, proiect nr. 481/2023, la cererea inițiatorilor GALCER DEVELOPMENT SRL și BLINK SMART INVEST SRL.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă cu funcțiune mixtă: locuințe, hotel, comerț, servicii, birouri”, str. Miresei nr. 1, CF nr. 410381, CF nr. 410379, CF nr. 400646, CF nr. 420271, CF nr. 401509, CF nr. 415714, CF nr. 447188, CF nr. 453481 și CF nr. 453482, 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.: cvartalul delimitat la nord de strada Miresei, la est de Calea Aradului, la sud de strada Timiș, iar la vest Calea Torontalului.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă cu funcțiune mixtă: locuințe, hotel, comerț, servicii, birouri”, str. Miresei nr. 1: terenurile situate în intravilanul municipiului Timișoara, identificate prin CF nr. 410381, CF nr. 410379, CF nr. 400646, CF nr. 420271, CF nr. 401509, CF nr. 415714, CF nr. 447188, CF nr. 453481 și CF nr. 453482, suprafața acestor imobile fiind delimitată la nord de strada Miresei și teren cu benzinărie MOL, la est de Calea Aradului, la sud de str. Timiș și teren cu clădire de locuințe P+10E, iar la vest de terenuri private (magazin Lidl și showroom/atelier Autoklass Mercedes) , conform planșei nr. U07 – „Reglementări urbanistice”.

Terenul reglementat, face parte conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 – parțial din ISa – Subzonă de instituții publice și servicii de interes general existente, parțial din ISb – Subzonă de instituții publice și servicii de interes general propuse, iar conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023, din UTR Ec – zonă de activități economice de tip comercial – en detail - big box, mall, showroom.

Parcellele de teren reglementate, **în suprafață totală de 14 970 m<sup>2</sup>**, situate în intravilanul municipiului Timișoara, sunt înscrise în CF nr. 410381, CF nr. 410379, CF nr. 400646, CF nr. 420271, CF nr. 401509, CF nr.



# Primăria Municipiului Timișoara

## INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana  
Compartiment Avizare PUD/PUZ

415714, CF nr. 447188, CF nr. 453481, CF nr. 453482 și sunt în proprietatea GALCER DEVELOPMENT SRL și BLINK SMART INVEST SRL.

Prin Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă cu funcțiune mixtă: locuințe, hotel, comerț, servicii, birouri”, str. Miresei nr. 1, CF nr. 410381, CF nr. 410379, CF nr. 400646, CF nr. 420271, CF nr. 401509, CF nr. 415714, CF nr. 447188, CF nr. 453481 și CF nr. 453482, intravilan Timișoara, se propune realizarea unei zone cu funcțiune mixtă destinată locuirii colective, turismului, comerțului, diverselor servicii și birourilor.

**Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef nr. 23/14.04.2025, sunt următorii:**

**Categoria funcțională propusă:** zonă cu funcțiune mixtă: locuințe, hotel, comerț, servicii și birouri;

- Regimul maxim de înălțime propus: S/2S+P+2E pentru volumul de bază și S/2S+P+12E/14 E

- POTmax : 60%;

- CUTmax : 3,2;

- Hmax cornișă: 13,5 m pentru S/2S+P+2E; 46,0 m pentru S/2S+P+12E și 53,0 m pentru S/2S+P+14E.

- Hmax: 53,00 m;

- Spații verzi: min 15% ;

- Retrageri minime față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare – în conformitate cu planșa nr. U.07 – „Reglementări urbanistice”, astfel:
  - Pe limita de est a terenului reglementat, spre Calea Aradului, construcțiile se pot amplasa fără retragere față de aliniamentul existent.
  - Retragera față de limita nordică, spre str. Miresei, va fi de 4,00m, iar față de parcela cu benzinăria MOL, va fi de 7,00 m pentru volumul de bază S/2S+P+2E și 15,00 m pentru volumul S/2S+P+14E.
  - În partea sudică, retragera față de limita actuală a parcelei va fi de 6,00 m, iar după cedarea terenului pentru noul prospect stradal propus al străzii Timiș, va fi de 3,00m.
  - În partea vestică, retragera minimă față de limita de proprietate va fi de 10,50 m pentru volumul de bază S/2S+P+2E și 18,00 m pentru volumul S/2S+P+14E.
- Spații verzi amenajate **minim 15%** - conform Avizului nr. 94 din 02.09.2025 emis de Agenția Națională pentru Protecția Mediului;
- Spații verzi și plantate - 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. TMI2024-036282/18.11.2024
  - Racordurile la str. Miresei, Calea Aradului și str. Timiș reglementate prin PUZ, se vor realiza etapizat, în conformitate cu planșele anexă la Planul de acțiune;
- Echipare tehnico - edilitară: Pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 234/13.05.2024.
- 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;
- 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



# Primăria Municipiului Timișoara

## INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana  
Compartiment Avizare PUD/PUZ

asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune cu nr. MTM2024-002806; 003364/13.12.2024, 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, 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 „Dezvoltare zonă cu funcțiune mixtă: locuințe, hotel, comerț, servicii, birouri”, str. Miresei nr. 1, identificat prin CF nr. 410381, CF nr. 410379, CF nr. 400646, CF nr. 420271, CF nr. 401509, CF nr. 415714, CF nr. 447188, CF nr. 453481 și CF nr. 453482, **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 cu funcțiune mixtă: locuințe, hotel, comerț, servicii, birouri”, str. Miresei nr. 1, identificat prin CF nr. 410381, CF nr. 410379, CF nr. 400646, CF nr. 420271, CF nr. 401509, CF nr. 415714, CF nr. 447188, CF nr. 453481 și CF nr. 453482, documentație elaborată de proiectantul STUDIO ARCA SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Radu GOLUMBA – D, E, proiect nr. 481/2023, la cererea inițiatorilor GALCER DEVELOPMENT SRL și BLINK SMART INVEST SRL.

**Art. 2.** Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 23/14.04.2025:

**Categoria funcțională propusă:** zonă cu funcțiune mixtă: locuințe, hotel, comerț, servicii și birouri;

- Regimul maxim de înălțime propus: S/2S+P+2E pentru volumul de bază și S/2S+P+12E/14 E

- POTmax : 60%;

- CUTmax : 3,2;

- Hmax cornișă: 13,5 m pentru S/2S+P+2E; 46,0 m pentru S/2S+P+12E și 53,0 m pentru S/2S+P+14E.

- Hmax: 53,00 m;

- Spații verzi: min 15% ;

- Retrageri minime față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare – în conformitate cu planșa nr. U.07 – „Reglementări urbanistice”, astfel:
  - Pe limita de est a terenului reglementat, spre Calea Aradului, construcțiile se pot amplasa fără retragere față de aliniamentul existent.
  - Retragera față de limita nordică, spre str. Miresei, va fi de 4,00m, iar față de parcela cu benzinăria MOL, va fi de 7,00 m pentru volumul de bază S/2S+P+2E și 15,00 m pentru volumul S/2S+P+14E.
  - În partea sudică, retragera față de limita actuală a parcelei va fi de 6,00 m, iar după cedarea terenului pentru noul prospect stradal propus al străzii Timiș, va fi de 3,00m.
  - În partea vestică, retragera minimă față de limita de proprietate va fi de 10,50 m pentru volumul de bază S/2S+P+2E și 18,00 m pentru volumul S/2S+P+14E.
- Spații verzi amenajate **minim 15%** - conform Avizului nr. 94 din 02.09.2025 emis de Agenția Națională pentru Protecția Mediului;



# Primăria Municipiului Timișoara

## INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana  
Compartiment Avizare PUD/PUZ

- Spații verzi și plantate - 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. TMI2024-036282/18.11.2024
  - Racordurile la str. Miresei, Calea Aradului și str. Timiș reglementate prin PUZ, se vor realiza etapizat, în conformitate cu planșele anexă la Planul de acțiune;
- Echipare tehnico - edilitară: Pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 234/13.05.2024. 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 beneficiarului.

**Art. 3.** Prezentul Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă cu funcțiune mixtă: locuințe, hotel, comerț, servicii, birouri”, str. Miresei nr. 1, identificat prin CF nr. 410381, CF nr. 410379, CF nr. 400646, CF nr. 420271, CF nr. 401509, CF nr. 415714, CF nr. 447188, CF nr. 453481 și CF nr. 453482, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă cu funcțiune mixtă: locuințe, hotel, comerț, servicii, birouri”, str. Miresei nr. 1, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în proximitatea intersecțiilor dintre Calea Aradului cu str. Timiș și Calea Aradului cu str. Miresei, identificat prin CF nr. 410381, CF nr. 410379, CF nr. 400646, CF nr. 420271, CF nr. 401509, CF nr. 415714, CF nr. 447188, CF nr. 453481 și CF nr. 453482, suprafața acestor imobile fiind delimitată la nord de strada Miresei și teren cu benzinărie MOL, la est de Calea Aradului, la sud de str. Timiș și teren cu clădire de locuințe P+10E, iar la vest de terenuri private (magazin Lidl și showroom/atelier Autoklass Mercedes) , conform planșei nr. U07 – „Reglementări urbanistice”.

Terenul reglementat, face parte conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 – parțial ISa – Subzonă de instituții publice și servicii de interes general existente, parțial ISb – Subzonă de instituții publice și servicii de interes general propuse, iar conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023, din Ec – zonă de activități economice de tip comercial – en detail - big box, mall, showroom.

Parcellele de teren reglementate, **în suprafață totală de 14 970 m<sup>2</sup>**, situate în intravilanul municipiului Timișoara, sunt înscrise în CF nr. 410381, CF nr. 410379, CF nr. 400646, CF nr. 420271, CF nr. 401509, CF nr. 415714, CF nr. 447188, CF nr. 453481, CF nr. 453482 și sunt în proprietatea GALCER DEVELOPMENT SRL și BLINK SMART INVEST SRL.

**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 cu nr. MTM2024-002806; 003364/13.12.2024, asumat. Racordurile la str. Miresei, Calea Aradului și str. Timiș reglementate prin PUZ, se vor realiza etapizat, în conformitate cu planșele anexă la Planul de acțiune.

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 beneficiarului.

**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. 2<sup>^</sup>1) 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 „Dezvoltare zonă cu funcțiune mixtă: locuințe, hotel, comerț, servicii, birouri”, generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, str. Miresei



# Primăria Municipiului Timișoara

**INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF**

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

nr. 1, identificat prin CF nr. 410381, CF nr. 410379, CF nr. 400646, CF nr. 420271, CF nr. 401509, CF nr. 415714, CF nr. 447188, CF nr. 453481 și CF nr. 453482 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 „Dezvoltare zonă cu funcțiune mixtă: locuințe, hotel, comerț, servicii, birouri”, generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, str. Miresei nr. 1, identificat prin CF nr. 410381, CF nr. 410379, CF nr. 400646, CF nr. 420271, CF nr. 401509, CF nr. 415714, CF nr. 447188, CF nr. 453481 și CF nr. 453482, documentație elaborată de proiectantul STUDIO ARCA SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Radu GOLUMBA – D, E, proiect nr. 481/2023, la cererea inițiatorilor GALCER DEVELOPMENT SRL și BLINK SMART INVEST SRL, **îndeplinește condițiile pentru a fi supus analizării și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Timișoara.**