



# 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: PHCL2025-000236

### RAPORT DE SPECIALITATE

**aprobarea Planului Urbanistic Zonal , "FUNCTIUNI MIXTE: COMERT, SERVICII, DEPOZITARE ȘI PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ", zona Calea Aradului-Centura Ocolitare, identificat prin CF nr. 419151, CF nr. 419152, CF nr. 419153, CF nr. 419154 , 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 , "FUNCTIUNI MIXTE: COMERT, SERVICII, DEPOZITARE ȘI PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ", zona Calea Aradului-Centura Ocolitare, identificat prin CF nr. 419151, CF nr. 419152, CF nr. 419153, CF nr. 419154 , intravilan Timișoara , prin care se propune realizarea unei zone de comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă;

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 RD SIGN SRL pentru DEDEMAN SRL, înregistrată cu nr. MTM2025-014830/25.03.2025 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Funcțiuni mixte: comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă”, zona Calea Aradului - Centura Ocolitare, CF nr. 419151, CF nr. 419152, CF nr. 419153, CF nr. 419154, intravilan Timișoara;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 930/05.04.2022 prelungit până la 04.04.2025 (aflat în termen de valabilitate la data solicitării), Avizul nr. 4/06.06.2023 al Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 26/20.07.2022, respectiv de Avizul Arhitectului Șef nr. 21/25.03.2025;

*Documentația Plan Urbanistic Zonal „Funcțiuni mixte: comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă”, zona Calea Aradului-Centura Ocolitare, CF nr. 419151, CF nr. 419152, CF nr. 419153, CF nr. 419154, intravilan Timișoara, inițiator DEDEMAN SRL, proiectant RD SGN SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Răzvan Gabriel M. NEGRISANU – DZO,E, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 11.02.2025, 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.*



# Primăria Municipiului Timișoara

## INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana  
Compartiment Avizare PUD/PUZ

nr. 218/08.06.2020; în perioada **11.02.2025 – 07.03.2025**, 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 RD SIGN SRL, programată a se organiza în data de 25.02.2025, 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. TMI2025-011462/20.03.2025, 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 „Funcțiuni mixte: comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă”, zona Calea Aradului-Centura Ocolitoare, CF nr. 419151, CF nr. 419152, CF nr. 419153, CF nr. 419154, 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 „Funcțiuni mixte: comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă”, zona Calea Aradului - Centura Ocolitoare, CF nr. 419151, CF nr. 419152, CF nr. 419153, CF nr. 419154, intravilan Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal „Funcțiuni mixte: comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă”, zona Calea Aradului - Centura Ocolitoare, CF nr. 419151, CF nr. 419152, CF nr. 419153, CF nr. 419154, intravilan Timișoara, este elaborat de proiectantul RD SIGN SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Răzvan Gabriel M. NEGRİȘANU – DZO,E, proiect nr. 252/DDM/19, la cererea inițiatorului DEDEMAN SRL.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Funcțiuni mixte: comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă”, zona Calea Aradului - Centura Ocolitoare, CF nr. 419151, CF nr. 419152, CF nr. 419153, CF nr. 419154, 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.: teritoriul delimitat la sud de canalul Beregsău, la est de DE303/DE320, la nord de HCN285/DE291/2/DE287/2, iar la vest de Calea Aradului.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „Funcțiuni mixte: comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă”, zona Calea Aradului-Centura Ocolitoare, CF nr. 419151, CF nr. 419152, CF nr. 419153, CF nr. 419154, intravilan Timișoara: terenurile situate în intravilanul municipiului Timișoara (conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023), în proximitatea intersecției Căii Aradului (DN 69) cu Centura Timișoara (DNCT), identificate prin CF nr. 419151, CF nr. 419152, CF nr. 419153, CF nr. 419154, suprafața acestor imobile fiind delimitată la **nord** de parcela cu CF nr. 442587 pe care este construită hala de producție și birouri Mahle, de HCn 329 și alte terenuri agricole, la **sud** de drumul de exploatare DE335, terenuri agricole și terenuri reglementate prin PUZ aprobat prin HCL nr. 170/2004, la **est** DN69 – Calea Aradului, sensul giratoriu Calea Aradului - Centură și zonă de locuințe cu dotări de interes local, la **vest** parcele agricole, conform planșei nr. U03 – „Reglementări urbanistice - zonificare”.

Terenul reglementat, face parte conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018, din zonă cu caracter nedefinit - teren situat extravilan.

Terenul reglementat în **suprafață totală de 361.700 m<sup>2</sup>**, situat în intravilanul municipiului Timișoara, zona Calea Aradului - Centura Ocolitoare, CF nr. 419151, CF nr. 419152, CF nr. 419153, CF nr. 419154, categoria de folosință „arabil”, este proprietatea DEDEMAN SRL.

Prin Planul Urbanistic Zonal „Funcțiuni mixte: comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă”, zona Calea Aradului - Centura Ocolitoare, CF nr. 419151, CF nr. 419152, CF nr. 419153, CF nr. 419154, intravilan Timișoara, se propune realizarea unei zone de comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă.



# Primăria Municipiului Timișoara

## INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana  
Compartiment Avizare PUD/PUZ

**Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef nr. 21/25.03.2025, sunt următorii:**

- **Categoria funcțională propusă:** funcțiune mixtă: comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă  
**Funcțiuni propuse:** mixte
  - Regimul maxim de înălțime propus: **S+P+2E**;
  - $POT_{max}$ : **60%**;
  - $CUT_{max}$ : **1.20**;
  - $H_{max}$  cornișă: **16.00 m**;
  - $H_{max}$ : **18.00 m**;
  - Spații verzi: min **20%** ;
- Retrageri minime față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare – în conformitate cu planșa nr. U.03 – „Reglementări urbanistice - zonificare”, astfel:
  - Centura orașului, aflată în faza de proiect, traversează pe direcția E-V terenurile studiate, rezultând o parcelă la nord de centură și o parcelă la sud. În partea nordică, retragerile vor fi de 15,00m față de laturile bordate de HCn308, respectiv 10,00 m față de laturile bordate de HCn 329 pentru prevederea unui culoar verde cu rol de protecție;
  - Retragerile față de axul centurii vor fi de 58,00m pentru ambele parcele, exceptând zona de inflexiune a drumului colector, față de care se va asigura o retragere suplimentară de 10,00 m a parcelei identificate cu CF 419153, conform planșei „U03 Reglementări urbanistice-zonificare”
  - În partea sudică și vestică, retragerile față de limitele parcelei vor fi de 10,00m .
  - În partea estică, retragerea față de extinderea drumului De335 va fi de 10,00 m, respectiv 7,00 m față de ambele laturi ale canalului HCn 329.
  - Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6m.
- Spații verzi amenajate **minim 20%** - conform Avizului nr. 4 din 06.06.2023 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. TMI2024-033190/25.10.2024
  - Racordul la Calea Aradului și drumurile publice reglementate prin PUZ se vor realiza etapizat, în conformitate cu planșa „Etapizare construcție drumuri” anexă la Planul de acțiune;
- Echipare tehnico - edilitară: Pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 39/27.01.2023. 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.
- 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.



# Primăria Municipiului Timișoara

## INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana  
Compartiment Avizare PUD/PUZ

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. MTM2025-002284; 003929/03.02.2025, 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, 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 „Funcțiuni mixte: comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă”, generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, zona Calea Aradului - Centura Ocolitoare, identificat prin CF nr. 419151, CF nr. 419152, CF nr. 419153, CF nr. 419154, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

### PROPUNEM:

**Art. 1.** Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Funcțiuni mixte: comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă”, generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, zona Calea Aradului - Centura Ocolitoare, identificat prin CF nr. 419151, CF nr. 419152, CF nr. 419153, CF nr. 419154, documentație elaborată de proiectantul RD SIGN SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Răzvan Gabriel M. NEGRIȘANU – DZO,E, proiect nr. 252/DDM/19, la cererea inițiatorului DEDEMAN SRL.

**Art. 2.** Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu **Avizului Arhitectului Șef cu nr. 21/25.03.2025:**

- **Categoria funcțională propusă:** funcțiune mixtă: comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă  
**Funcțiuni propuse:** mixte
  - Regimul maxim de înălțime propus: **S+P+2E**;
  - POT<sub>max</sub>: **60%**;
  - CUT<sub>max</sub>: **1.20**;
  - H<sub>max</sub> cornișă: **16.00 m**;
  - H<sub>max</sub>: **18.00 m**;
  - Spații verzi: min **20%** ;
- Retrageri minime față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare – în conformitate cu planșa nr. U.03 – „Reglementări urbanistice - zonificare”, astfel:
  - Centura orașului, aflată în faza de proiect, traversează pe direcția E-V terenurile studiate, rezultând o parcelă la nord de centură și o parcelă la sud. În partea nordică, retragerile vor fi de 15,00m față de laturile bordate de HCn308, respectiv 10,00 m față de laturile bordate de HCn 329 pentru prevederea unui culoar verde cu rol de protecție;
  - Retragerile față de axul centurii vor fi de 58,00m pentru ambele parcele, exceptând zona de inflexiune a drumului colector, față de care se va asigura o retragere suplimentară de



# Primăria Municipiului Timișoara

## INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana  
Compartiment Avizare PUD/PUZ

10,00 m a parcelei identificate cu CF 419153, conform planșei „U03 Reglementări urbanistice-zonificare”

- În partea sudică și vestică, retragerile față de limitele parcelei vor fi de 10,00m .
  - În partea estică, retragerea față de extinderea drumului De335 va fi de 10,00 m, respectiv 7,00 m față de ambele laturi ale canalului HCn 329.
  - Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6m.
- Spații verzi amenajate **minim 20%**- conform Avizului nr. 4 din 06.06.2023 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. TMI2024-033190/25.10.2024
    - Racordul la Calea Aradului și drumurile publice reglementate prin PUZ se vor realiza etapizat, în conformitate cu planșa „Etapizare construcție drumuri” anexă la Planul de acțiune;
  - Echipare tehnico-edilitară: Pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 39/27.01.2023. 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 „Funcțiuni mixte: comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă”, generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, zona Calea Aradului-Centura Ocolitoare, identificat prin CF nr. 419151, CF nr. 419152, CF nr. 419153, CF nr. 419154, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenurile reglementate în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „Funcțiuni mixte: comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă”, sunt situate în intravilanul municipiului Timișoara (conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023), în proximitatea intersecției Căii Aradului (DN 69) cu Centura Timișoara (DNCT), identificate prin CF nr. 419151, CF nr. 419152, CF nr. 419153, CF nr. 419154, suprafața acestor imobile fiind delimitată la **nord** de parcela cu CF nr. 442587 pe care este construită hala de producție și birouri Mahle, de HCn 329 și alte terenuri agricole, la **sud** de drumul de exploatare DE335, terenuri agricole și terenuri reglementate prin PUZ aprobat prin HCL nr. 170/2004, la **est** DN69 – Calea Aradului, sensul giratoriu Calea Aradului-Centură și zonă de locuințe cu dotări de interes local, la **vest** parcele agricole, conform planșei nr. U03 – „Reglementări urbanistice - zonificare”.

Terenul reglementat, face parte conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 din zonă cu caracter nedefinit - teren situat extravilan.

Terenul reglementat **în suprafață totală de 361.700 m<sup>2</sup>**, situat în intravilanul municipiului Timișoara, zona Calea Aradului - Centura Ocolitoare, identificat prin CF nr. 419151, CF nr. 419152, CF nr. 419153, CF nr. 419154, categoria de folosință „arabil”, este proprietatea DEDEMAN SRL.

**Art. 4.** Autorizația de construire se va emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune cu nr. MTM2025-002284; 003929/03.02.2025, asumat. Racordul la Calea Aradului și drumurile publice reglementate prin PUZ se vor realiza etapizat, în conformitate cu planșa „Etapizare construcție drumuri” 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 inițiatorului.



# Primăria Municipiului Timișoara

**INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF**

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

**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 „Funcțiuni mixte: comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă”, generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, zona Calea Aradului - Centura Ocolitoare, identificat prin CF nr. 419151, CF nr. 419152, CF nr. 419153, CF nr. 419154 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 „Funcțiuni mixte: comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă”, generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, zona Calea Aradului - Centura Ocolitoare, identificat prin CF nr. 419151, CF nr. 419152, CF nr. 419153, CF nr. 419154, documentație elaborată de proiectantul RD SIGN SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Răzvan Gabriel M. NEGRÎȘANU – DZO,E, proiect nr. 252/DDM/19, la cererea inițiatorului DEDEMAN SRL, îndeplinește condițiile pentru a fi supus analizării și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Timișoara.