



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Aprobat Primar	Supun aprobarii Viceprimar	Semnat Arhitect șef INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Proiect HCL: PHCL2026-000279

REFERAT DE APROBARE A PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE

Sectiunea 1

Titlul proiectului de hotărâre

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

Sectiunea a 2-a

Motivul emiterii proiectului de hotărâre

Proiect emis la solicitarea DIGITALGATE AMG S.A., înregistrată cu nr. MTM2026-018852/06.04.2026, completată în data de 11.05.2026, pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Construire hală de producție circuite imprimate și împrejmuire teren”, str. Constantin Silvestri nr. 15, Timișoara, documentație elaborată de elaborator DID STUDIO SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. arh. Sabin Dusko J. Răciu – pentru categoria DE, proiect nr. 12/2024, inițiator DIGITALGATE AMG S.A., după obținerea Certificatului de Urbanism nr. CU2024-001531/19.06.2024, Avizului de Oportunitate nr. 07/16.04.2025 și a Avizului Arhitectului Șef nr. TMI2026-001116/16.01.2026.

1. Descrierea situației actuale

Terenul reglementat în cadrul documentației de urbanism antementionate este situat în intravilanul municipiului Timișoara, zona Freidorf, strada Constantin Silvestri nr. 15, și are o suprafață de 8.800 m². El 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.

2. Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal supus aprobării 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.

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 Aree 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



3. Alte informații

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 R.L.U.

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.

Parcățile 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 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.

4. Concluzii

Având în vedere prevederile legale expuse, 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.