



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	Semnat Sef serviciu Serviciul Planificare Urbana	Intocmit Consilier Compartiment Atelier de Urbanism

Proiect HCL: PHCL2026-000197

Raport de specialitate

pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Revizuirea reglementărilor urbanistice M1 aprobate prin PUZ Paltim pentru realizarea unui Ansamblu mixt incluzând locuințe, spații comerciale, spații pentru servicii, amenajări pietonale și spații verzi”, str. Jiul nr. 1, CF 453750, Timișoara, inițiator Paltim Office S.R.L., elaborator Planwerk Arhitectură și Urbanism

Având în vedere Referatul Primarului Municipiului Timișoara de aprobare a proiectului de hotărâre și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Revizuirea reglementărilor urbanistice M1 aprobate prin PUZ Paltim pentru realizarea unui Ansamblu mixt incluzând locuințe, spații comerciale, spații pentru servicii, amenajări pietonale și spații verzi”, str. Jiul nr. 1, CF 453750, Timișoara, inițiator Paltim Office S.R.L., elaborator Planwerk Arhitectură și Urbanism, precum și documentația de urbanism aferentă, înregistrată cu nr. **MTM2026-013247 din 11.03.2026**.

Facem următoarele precizări:

I. Date de identificare

- Denumire proiect:** Revizuirea reglementărilor urbanistice M1 aprobate prin PUZ Paltim pentru realizarea unui Ansamblu mixt incluzând locuințe, spații comerciale, spații pentru servicii, amenajări pietonale și spații verzi
- Amplasament:** Str. Jiul, nr. 1, Timișoara
- Nr. CF teren reglementat:** 453750
- Suprafață teren reglementat:** 4.396 m²
- Inițiator:** Paltim Office S.R.L.
- Elaborator:** Planwerk Arhitectură și Urbanism
- Specialist R.U.R.:** Tudor E. Pănescu
- Număr proiect:** NTI/123/2024



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

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

Document	Nr./Dată
Certificat de Urbanism	CU2024-002941/12.11.2024
Aviz de Oportunitate	20/21.08.2025
Raportul informării și consultării publicului	TMI2025-054336/16.12.2025
Plan de acțiune	TMI2026-013588/26.03.2026
Aviz Arhitect Șef	TMI2026-008941/04.03.2026
Aviz Unic	84/13.03.2025
Aviz Direcția de Sănătate Publică Timiș	7882/297/C/01.07.2025 corectat prin 19303/25.07.2025
Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Timiș	154/10.11.2025
Aviz Protecția Civilă	4541771/10.03.2025
Aviz Pompieri	4541770/10.03.2025
Aviz de Principiu Mediu Urban	AM2025-000095/10.03.2025
Aviz Comisia de Circulație	TMI2025-025668/17.06.2025
Aviz Poliția Rutieră Timiș	521230/30.09.2025
Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș	4494/20.08.2025
Aviz Consiliul Județean Timiș	07/30.01.2026
Aviz CFR	79-ALG-2025
Aviz STS	17973/06.05.2025
Aviz Statul Major	3883/18.03.2025

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 **07.07.2025 – 17.07.2025**, iar pe terenul inițiatorului s-a amplasat panoul prin care s-a anunțat demararea procedurii de informare. A fost înregistrată o sesizare 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 **07.11.2025 - 02.12.2025**. 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 Planwerk Arhitectură și Urbanism, programată a se organiza online în data de **18.11.2025**, 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. **TMI2025-054336/16.12.2025** 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. „Revizuirea reglementărilor urbanistice M1 aprobate prin PUZ Paltim pentru realizarea unui Ansamblu mixt incluzând locuințe, spații comerciale, spații pentru servicii, amenajări pietonale și spații verzi”. Prin documentația antemenționată se dorește modificarea și adaptarea setului de funcțiuni admise pe parcela CF 453750 (subzona M1) – predominant spații pentru birouri – la contextul economic și social actual. Se



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

urmărește astfel modificarea reglementărilor aprobate prin HCL 197/2021 pentru Subzona M1 (parcele CF 453750), principala funcțiune propusă fiind cea rezidențială, însoțită de:

- Funcțiuni terțiare, servicii, comerț, birouri;
- Accese auto și pietonale;
- Amenajări pietonale și spații verzi;
- Diverse spații anexe de deservire a activităților principale.

Conform Avizului de Oportunitate nr. 20/21.08.2025, teritoriul care se reglementează este în suprafață de 4.396 m² și este delimitat astfel:

- La nord: B-dul Republicii, CF nr. 453751
- La sud: CF nr. 457426, 457425, 456402
- La est: Str. Jiul, CF nr. 453751
- La vest: Str. Anton Seiler, CF nr. 454334

Regimul tehnic existent pe teritoriul ce face obiectul P.U.Z.:

- UTR: M1- Zonă mixtă de comerț, servicii și birouri.
 - Funcțiuni predominante: servicii, birouri și comerț
 - Regim maxim de înălțime: 2S+P+7E+Er/M
 - H_{max}: 30 m
 - H_{max cornișă}: 26 m
 - P.O.T._{max}: 55%
 - C.U.T._{max}: 3,5
 - Retragera minimă față de aliniament: Clădirile vor prelua alinierea existentă de pe Bd. Republicii
 - Retragera minimă față de limitele laterale: conform planșei de Reglementări urbanistice propuse U03

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- UTR: Zonă mixtă – rezidențial, funcțiuni terțiare, servicii, comerț, dotări
 - Funcțiuni predominante: locuințe colective și completate cu spații pentru funcțiuni terțiare, comerț, servicii și dotări.
 - Regim maxim de înălțime: 2S+P+7E
 - H_{max}: 28 m
 - H_{max cornișă}: 26 m
 - P.O.T._{max}: 55%
 - C.U.T._{max}: 3,5
 - Retragera minimă față de aliniament:
 - Față de aliniamentul B-dul Republicii – fără retragere
 - Față de aliniamentul str. Jiul – fără retragere
 - Față de aliniamentul str. Anton Seiler – minim 6 m
 - Retragera minimă față de limitele laterale: retragera față de limita de sud a parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 11,7 m
 - Spații verzi: minim 25%. Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- Circulații și accese: Se vor asigura posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.
- Echipare tehnico-edilitară: Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public. Fiecare unitate va



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

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 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.

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. „Revizuirea reglementărilor urbanistice M1 aprobate prin PUZ Paltim pentru realizarea unui Ansamblu mixt incluzând locuințe, spații comerciale, spații pentru servicii, amenajări pietonale și spații verzi”, Str. Jiul, nr. 1, Timișoara, elaborator Planwerk Arhitectură și Urbanism, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Tudor E. Pănescu, la cererea inițiatorilor Paltim Office S.R.L., 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 Planului Urbanistic Zonal „Revizuirea reglementărilor urbanistice M1 aprobate prin PUZ Paltim pentru realizarea unui Ansamblu mixt incluzând locuințe, spații comerciale, spații pentru servicii, amenajări pietonale și spații verzi”, str. Jiul nr. 1, CF 453750, Timișoara, inițiator Paltim Office S.R.L., elaborator Planwerk Arhitectură și Urbanism*, îndeplinește / nu îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Notă: În cazul în care se consideră că proiectul de hotărâre nu îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local, se vor preciza prevederile legale nerespectate, argumentând modul în care se consideră a fi încălcate.