



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: PHCL2025-000762

RAPORT DE SPECIALITATE

aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Extindere hală de producție și birouri P+1E existentă, în vederea măririi capacității de producție", str. Siemens nr. 10, CF 435201 Timișoara, Jud. Timiș

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre, al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Extindere hală de producție și birouri P+1E existentă, în vederea măririi capacității de producție", str. Siemens nr. 10, CF 435201 Timișoara, Jud. Timiș prin care se propune extinderea halei de producție și birouri P+1E, existentă în vederea măririi capacității de producție, prin construirea unui nou corp de clădire care să ofere spațiul necesar producției și birourilor aferente;

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 domnului Ionuț Ladariu în calitate de administrator al S.C. INTEROPTIK S.R.L., CUI RO 3043006, înregistrată cu nr. MTM2025-049068/19.11.2025, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Extindere hală de producție și birouri P+1E existentă, în vederea măririi capacității de producție”, str. Siemens nr. 10, CF 435201 Timișoara, Jud. Timiș;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. CU2024-000438/ 18.03.2024, a Deciziei de încadrare nr. 100/05.08.2025 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 16/28.11.2024, Punctul de Vedere Favorabil TMI2025-011029/ 18.03.2025 aferent Avizului de Oportunitate nr. 16/28.11.2024, respectiv de Avizul Arhitectului Șef nr. 66/12.11.2025;

Documentația Plan Urbanistic Zonal „Extindere hală de producție și birouri P+1E existentă, în vederea măririi capacității de producție”, str. Siemens nr. 10, CF 435201 Timișoara, inițiator S.C. INTEROPTIK S.R.L., proiectant S.C. MG BUILDING DESIGN S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Arh. George Ciuhandu – D,E, proiect nr. 353 / 2024, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 22.09.2025, 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. nr. 218/08.06.2020;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

În perioada 22.09.2025-16.10.2025, 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 MG BUILDING DESIGN SRL, care a fost organizată în data de 07.10.2025, de la ora 13.00, prin platformă online, nu a participat nici o persoană interesată.

Nu au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la documentația „Extindere hală de producție și birouri P+1E existentă, în vederea măririi capacității de producție”, str. Siemens nr. 10, CF 435201 Timișoara, inițiator S.C. INTEROPTIK S.R.L., proiectant S.C. MG BUILDING DESIGN S.R.L.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. TMI2025-044737/17.10.2024, și s-a început putut 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 „Extindere hală de producție și birouri P+1E existentă, în vederea măririi capacității de producție”, str. Siemens nr. 10, CF 435201 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 „Extindere hală de producție și birouri P+1E existentă, în vederea măririi capacității de producție”, str. Siemens nr. 10, CF 435201 Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal „Extindere hală de producție și birouri P+1E existentă, în vederea măririi capacității de producție”, str. Siemens nr. 10, CF 435201 Timișoara, este elaborat de proiectantul S.C. MG BUILDING DESIGN S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Arh. George Ciuhandu – D,E, proiect nr. 353 / 2024, la cererea inițiatorului S.C. INTEROPTIK S.R.L., CUI RO 3043006.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Extindere hală de producție și birouri P+1E existentă, în vederea măririi capacității de producție”, str. Siemens nr. 10, CF 435201 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. este terenul deținut de proprietar și terenul delimitat de: de Calea Buziasului în partea de sud, de Ineul IV la vest și nord, de str. Siemens la est.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „Extindere hală de producție și birouri P+1E existentă, în vederea măririi capacității de producție”, str. Siemens nr. 10, CF 435201 Timișoara, Jud. Timiș: terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud-est a orașului, în zona Calea Buziasului, identificat prin CF 435201 și delimitat: la sud – drum de pamant DE 1542 și proprietate publică concesionată de Mitropolia Banatului; la vest - proprietati private (BegaTehnomet SA); la nord – proprietati private, teren pentru drum (Continental Automotive Romania SRL); la est – str. Siemens, proprietati private (Continental Automotive Romania SRL)., conform planșei nr. U.03 – „Reglementări urbanistice”.

Terenul reglementat, face parte conform PUG aprobat prin HCL 457/2023 din UTR Et // Zonă de activități economice cu caracter terțiar.

Terenul reglementat **în suprafață totală de 4.465 m²**, situat în intravilanul municipiului Timișoara, este înscris în CF nr. 435201, nr. cad. 435201, 435201-C1, categoria de folosință - curți construcții și arabil, destinație construcție – construcții industriale și edilitare, este în proprietatea S.C. INTEROPTIK S.R.L.

Prin Planul Urbanistic Zonal „Extindere hală de producție și birouri P+1E existentă, în vederea măririi capacității de producție”, str. Siemens nr. 10, CF 435201 Timișoara, Jud. Timiș se propune extinderea halei de producție și birouri P+1E, existentă, în vederea măririi capacității de producție, prin construirea unui nou corp de clădire care să ofere spațiul necesar producției și birourilor aferente.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef nr. 66/12.11.2025, sunt următorii:

Categoria funcțională propusă: producție / servicii și dotări aferente (parcaje, platforme și alei pietonale în incintă; circulații auto și accese; dotări tehnico-edilitare; spații verzi) prin extindere hală de producție și birouri P+1E existent, în vederea măririi capacității de producție

Regim maxim de înălțime - conform planșei U03 „Reglementări Urbanistice”: **S/D+P+2E+Er**,

H_{max} = 15 m

POT_{max} : 50%;

CUT_{max} : 2,8;

Spații verzi minim 25 %, conform Deciziei etapei de încadrare nr. 100 din 05.08.2025 emisă de Agenția Națională pentru Protecția Mediului. Se vor respecta prevederile Planului de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara aprobat prin HCL 236/2024.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii - conform planșei U03 „Reglementări Urbanistice”, astfel:

Amplasarea față de aliniament (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face conform planșei de Reglementări urbanistice, în zona definită pentru implantarea construcțiilor, diferențiat după cum urmează:

- minim 7,50m față de limita de proprietate din est, str. Siemens (se pastrează retragerea față de aliniament)
- minim 2,0m față de limitele laterale, nord și sud, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea clădirii;
- minim 6,0m față de limita posterioară, din vest
- În zonele de retrageri în care nu pot fi edificate clădiri, pot fi amenajate: căi de circulație, locuri de parcare, bariere și echipamente de control acces, platforme acoperite sau neacoperite de prezentare materiale, platforme echipamente, construcții și echipamente tehnice, posturi trafo, puncte de branșament/ conexiune, piloni de reclamă, steaguri, împrejmuiri sau spații verzi.
- Distanța minimă între clădiri situate pe aceeași parcelă va respecta normativele aflate în vigoare la data realizării lor, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte (la atic). Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P118/1998;
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în OMS 119/2014, actualizat

Spații verzi și plantate - se vor respecta prevederile HCL nr. 236/2024 privind Planul de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara;

Circulații și accese: Pentru a asigura funcționalitatea extinderii este propusă păstrarea racordurilor existente la str. Siemens și DE 1542 și crearea unui nou acces rutier în zona de nord-est, din str. Siemens; S-a obținut avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2025-025878/17.06.2025. Soluția tehnică a intersecțiilor și accesurilor este orientativă, iar soluția tehnică va fi detaliată la faza SF sau AC.

Echipare tehnico-edilitară: Pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 167/16.05.2025. 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 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.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

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 asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune 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 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 „Extindere hală de producție și birouri P+1E existentă, în vederea măririi capacității de producție”, str. Siemens nr. 10, CF 435201 Timișoara, Jud. Timiș, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

Art. 1. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Extindere hală de producție și birouri P+1E existentă, în vederea măririi capacității de producție”, str. Siemens nr. 10, CF 435201 Timișoara, documentație elaborată de proiectantul S.C. MG BUILDING DESIGN S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Arh. George Ciuhandu – D,E, proiect nr. 353 / 2024, la cererea inițiatorului S.C. INTEROPTIK S.R.L.

Art. 2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu **Avizului Arhitectului Șef cu nr. 66/12.11.2025:**

Categoria funcțională propusă: producție / servicii și dotări aferente (parcaje, platforme și alei pietonale în incintă; circulații auto și accese; dotări tehnico-edilitare; spații verzi) prin extindere hală de producție și birouri P+1E existentă în vederea măririi capacității de producție

Regim maxim de înălțime - conform planșei U03 „Reglementări Urbanistice”: **S/D+P+2E+Er,**

H_{max} = 15 m

POT_{max} : 50%;

CUT_{max} : 2,8;

Spații verzi minim 25 %, conform Deciziei etapei de încadrare nr. 100 din 05.08.2025 emisă de Agenția Națională pentru Protecția Mediului. Se vor respecta prevederile Planului de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara aprobat prin HCL 236/2024.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii - conform planșei U03 „Reglementări Urbanistice”, astfel:

Amplasarea față de aliniament (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face conform planșei de Reglementări urbanistice, în zona definită pentru implantarea construcțiilor, diferențiat după cum urmează:

- minim 7,50m față de limita de proprietate din est, str. Siemens (se pastrează retragerea față de aliniament)
- minim 2,0m față de limitele laterale, nord și sud, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea clădirii;
- minim 6,0m față de limita posterioară, din vest



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

- În zonele de retrageri în care nu pot fi edificate clădiri, pot fi amenajate: căi de circulație, locuri de parcare, bariere și echipamente de control acces, platforme acoperite sau neacoperite de prezentare materiale, platforme echipamente, construcții și echipamente tehnice, posturi trafo, puncte de branșament/ conexiune, piloni de reclamă, steaguri, împrejmuiri sau spații verzi.
- Distanța minimă între clădiri situate pe aceeași parcelă va respecta normativele aflate în vigoare la data realizării lor, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte (la atic). Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P118/1998;
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în OMS 119/2014, actualizat

Spații verzi și plantate - se vor respecta prevederile HCL nr. 236/2024 privind Planul de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara;

Circulații și accese: Pentru a asigura funcționalitatea extinderii este propusă păstrarea racordurilor existente la str. Siemens și DE 1542 și crearea unui nou acces rutier în zona de nord-est, din str. Siemens; S-a obținut avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2025-025878/17.06.2025. Soluția tehnică a intersecțiilor și accesurilor este orientativă, iar soluția tehnică va fi detaliată la faza SF sau AC.

Echipare tehnico-edilitară: Pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 167/16.05.2025. 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 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.

Art. 3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „Extindere hală de producție și birouri P+1E existentă, în vederea măririi capacității de producție”, str. Siemens nr. 10, CF 435201 Timișoara, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal ”Extindere hală de producție și birouri P+1E existentă, în vederea măririi capacității de producție”, str. Siemens nr. 10, CF 435201 Timișoara, Jud. Timiș: terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud-est a orașului, în zona Calea Buziasului, identificat prin CF 435201 și delimitat: la sud – drum de pamant DE 1542 și proprietate publica concesionata de Mitropolia Banatului; la vest - proprietati private (BegaTehnomet SA); la nord – proprietati private, teren pentru drum (Continental Automotive Romania SRL); la est – str. Siemens, proprietati private (Continental Automotive Romania SRL), conform planșei nr. U.03 – „Reglementări urbanistice”.

Terenul reglementat, face parte conform PUG aprobat prin HCL 457/2023 din UTR Et // Zonă de activități economice cu caracter terțiar..

Terenul reglementat **în suprafață totală de 4.465 m²**, situat în intravilanul municipiului Timișoara, este înscris în CF nr. 435201, nr. cad. 435201, 435201-C1, categoria de folosință - curți construcții și arabil, destinație construcție – construcții industriale și edilitare, este în proprietatea S.C. INTEROPTIK S.R.L.

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 asumat;

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 Atelier de Urbanism

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[^]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 „Extindere hală de producție și birouri P+1E existentă, în vederea măririi capacității de producție”, str. Siemens nr. 10, CF 435201 Timișoara 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 „Extindere hală de producție și birouri P+1E existentă, în vederea măririi capacității de producție”, str. Siemens nr. 10, CF 435201 Timișoara, documentație elaborată de proiectantul S.C. MG BUILDING DESIGN S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Arh. George Ciuhandu – D,E, proiect nr. 353 / 2024, la cererea inițiatorului S.C. INTEROPTIK S.R.L. îndeplinește condițiile pentru a fi supus analizării și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Timișoara.