



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Semnăt Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	Semnăt Sef serviciu Serviciul Planificare Urbana	

Proiect HCL: PHCL2025-000317

RAPORT DE SPECIALITATE

aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă de activități economice de tip industrial”, CF 404005, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre TMI2025-021130/19.05.2025, al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă de activități economice de tip industrial”, CF 404005, Timișoara, având ca inițiatori pe RĂDUȚIU ANA, HOLBAN RĂDUȚIU ANDREEA MONICA, RĂDUȚIU CORNEL GHEORGHE, elaborat de proiectantul S.C. VITAMIN ARCHITECTS S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Cosmin Sandu Bloju, proiect nr. 180/2021, prin care se propune dezvoltarea unei zone de activități economice de tip industrial și se stabilesc condiții pentru utilizare funcțională a terenului, în relație cu funcțiunile din zonă, modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor și amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent, după obținerea Certificatului de Urbanism nr. 31/27.01.2021, prelungit până la data de 06.06.2023 și a Certificatului de Urbanism nr. 964/04.05.2023.

Facem următoarele precizări:

În conformitate cu 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 înregistrată cu nr. MTM2025-018784/23.04.2025 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă de activități economice de tip industrial”, identificat prin CF 404005, Timișoara;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 14/27.04.2022, Avizul Arhitectului Șef PMT nr. 01/14.01.2025, Avizul Arhitectului Șef CJT cu nr. 87/25.09.2024;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 31/27.01.2021, prelungit până la data de 06.06.2023 și a Certificatului de Urbanism nr. 964/04.05.2023, prevederile Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 142/28.11.2022, prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și respectiv prevederile Planului de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara aprobat prin HCL 236/2024;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Documentația Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă de activități economice de tip industrial”, identificat prin CF 404005, Timișoara, având ca inițiatori pe RĂDUȚIU ANA, HOLBAN RĂDUȚIU ANDREEA MONICA, RĂDUȚIU CORNEL GHEORGHE, elaborat de proiectantul S.C. VITAMIN ARCHITECTS S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Cosmin Sandu Bloju, proiect nr. 180/2021, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 07.04.2023 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, în perioada 07.04.2023 - 02.05.2023.

La întâlnirea cu proiectantul, desfășurată prin platforma online, în data de 12.07.2024, de la ora 13:00, La întâlnirea cu proiectantul SC VITAMIN ARCHITECTS SRL, programată a se organiza în data de 18.04.2023, timp de o oră, de la 11,00 la 12,00, prin platforma online Zoom, nu a participat nici o persoană interesată.

Nu au fost formulate sugestii sau obiecții din partea publicului, în scris la Serviciul Relaționare Directă cu Cetățenii, sau pe adresa de e-mail dezvoltareurbana@primariatm.ro.

Etapă 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2023-001439/15.05.2023 și s-a 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 Planul Urbanistic Zonal Dezvoltare zonă de activități economice de tip industrial”, identificat prin CF 404005, 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 Planul Urbanistic Zonal Dezvoltare zonă de activități economice de tip industrial”, identificat prin CF 404005, Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă de activități economice de tip industrial”, identificat prin CF 404005, Timișoara, a fost elaborat de proiectantul S.C. VITAMIN ARCHITECTS S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Cosmin Sandu Bloju, proiect nr. 180/2021, la cererea inițiatorilor RĂDUȚIU ANA, HOLBAN RĂDUȚIU ANDREEA MONICA, RĂDUȚIU CORNEL GHEORGHE.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Suprafața reglementată: terenul intravilan situat în zona de est a Municipiului Timișoara, identificat prin CF 452345, CF 445303, CF 445300, cuprins între: DN69 – la vest, DC 58 (cad DC 257) – la sud, DE 266/1 – la est și Varianta Ocolitoare Timișoara Nord (VOTN) – la Nord, identificata prin CF 404005, Timișoara, în suprafață totală de 18.100mp, și conform planșei nr. 180 U03 - „Situație existentă”, anexă la documentație.

Terenurile reglementate, situate în Timișoara, înscrise în CF 404005, Timișoara, în suprafață totală de 18.100mp, au ca proprietari pe HOLBAN-RĂDUȚIU ANDREEA MONICA, RĂDUȚIU ANA, RĂDUȚIU CORNEL GHEORGHE.

Categoria funcțională existentă: Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 - teren cu caracter nedefinit situat în extravilan, afectat de soseaua de centura a orașului și de canal.

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 475 / 17.10.2023 – UTR UEc: // Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice de tip comercial și UTR Vp // Zonă verde-păduri în intravilan.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: e se propune dezvoltarea unei zone de activități economice de tip industrial, conform planșei 180 U04 - „Reglementări urbanistice - zonificare”.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune realizarea unei zone de activități economice de tip industrial pe parcela pe un teren situat în intravilanul municipiului Timișoara, identificat prin CF 404005 și se stabilesc condiții pentru utilizare funcțională a terenului, în relație cu funcțiunile din zonă, modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor și amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 01/14.01.2025, sunt următorii:

- **Categoria funcțională propusă:** Zonă de activități economice de tip industrial;
- **Regim maxim de înălțime** = S+P+4E+Er
- **H maxim** = 25,00m
- **P.O.T. maxim** = 40%;
- **C.U.T. maxim** = 1;
- **Retrageri minime față de limite** – în conformitate cu **planșa 180 U04 - Reglementări urbanistice**
 - Retragere față de frontul stradal: 10m;
 - Retragere minimă față de limita posterioară : 36,20m;
 - Retragere minimă față de limita laterală dreapta: H/2, minim 6,00m;
 - Retragere minimă față de limita laterală stânga: H/2, minim 6,00m;
- **Spații verzi minim 20.00%; pentru parcarile la sol, la fiecare 6 locuri de parcare se va planta 1 arbore pe proprie parcel**, conform Deciziei etapei de încadrare nr. 142/28.11.2022 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, respectiv prevederile Planului de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara aprobat prin HCL nr. 236/2024;
- 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.
- **Circulații și accesuri** – în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. **DT2022-001305/02.06.2022** (au fost prevăzute 67 de locuri de parcare pentru imobil 1 și 56 de locuri de parcare pentru imobil 2);
- **Servituți:** conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023;
- **Echipare tehnico-edilitară:** pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul unic pentru rețele existente nr. 795/11.10.2021. Totodată, conform Avizului tehnic privind asigurarea furnizării utilităților de apă și canal nr 59584/DD – ST/ 12.08.2021, în zona pentru care se solicită avizul, Aquatim SA nu are în prezent în administrare rețele de apă și canalizare. Astfel, s-a propus o dezvoltare într-o etapă intermediară a echipării edilitare care constă în realizarea evacuării apelor uzate menajere de canalizare printr-un sistem individual de stocare, respectiv realizarea unui sistem de alimentare cu apă de adâncime și gospodărire de apă amplasată în zona verde din interiorul parcelei, până în momentul în care vor exista utilități publice în zonă, respectiv într-o etapă finală. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se vor realiza conform planului de acțiune nr. **UR2023-000988/28.02.2023** asumat.

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 ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

La eliberarea Autorizațiilor 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.

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.).

Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform planșei nr. 180 U05 – „Proprietate asupra terenului” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune nr. UR2023-000988/28.02.2023 asumat.

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[^]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 de activități economice de tip industrial", generat de imobilul situat în Timișoara, identificat prin CF 404005, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planul Urbanistic Zonal "Dezvoltare zonă de activități economice de tip industrial", identificat prin CF 404005, Timișoara, având ca inițiatori pe RĂDUȚIU ANA, HOLBAN RĂDUȚIU ANDREEA MONICA, RĂDUȚIU CORNEL GHEORGHE, elaborat de proiectantul S.C. VITAMIN ARCHITECTS S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Cosmin Sandu Bloju, proiect nr. 180/2021, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef nr. 01/14.01.2025, sunt următorii:

- **Categoria funcțională propusă:** Zonă de activități economice de tip industrial;
- **Regim maxim de înălțime** = S+P+4E+Er
- **H maxim** = 25,00m
- **P.O.T. maxim** = 40%;
- **C.U.T. maxim** = 1;
- **Retrageri minime față de limite** – în conformitate cu **planșa 180 U04 - Reglementări urbanistice**
 - Retrageri față de frontul stradal: 10m;
 - Retrageri minime față de limita posterioară : 36,20m;
 - Retrageri minime față de limita laterală dreapta: H/2, minim 6,00m;
 - Retrageri minime față de limita laterală stânga: H/2, minim 6,00m;
- **Spații verzi minim 20.00%; pentru parcarile la sol, la fiecare 6 locuri de parcare se va planta 1 arbore pe proprie parcel**, conform Deciziei etapei de încadrare nr. 142/28.11.2022 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, respectiv prevederile Planului de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara aprobat prin HCL nr. 236/2024;
- 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;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

- 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.
- **Circulații și accesuri** – în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. **DT2022-001305/02.06.2022** (au fost prevăzute 67 de locuri de parcare pentru imobil 1 și 56 de locuri de parcare pentru imobil 2);
- **Servituți:** conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023;
- **Echipare tehnico-edilitară:** pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acestora, respectându-se condițiile impuse prin Avizul unic pentru rețele existente nr. 795/11.10.2021. Totodată, conform Avizului tehnic privind asigurarea furnizării utilităților de apă și canal nr 59584/DD – ST/ 12.08.2021, în zona pentru care se solicită avizul, Aquatim SA nu are în prezent în administrare rețele de apă și canalizare. Astfel, s-a propus o dezvoltare într-o etapă intermediară a echipării edilitare care constă în realizarea evacuării apelor uzate menajere de canalizare printr-un sistem individual de stocare, respectiv realizarea unui sistem de alimentare cu apă de adâncime și gospodărire de apă amplasată în zona verde din interiorul parcelei, până în momentul în care vor exista utilități publice în zonă, respectiv într-o etapă finală. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se vor realiza conform planului de acțiune nr. **UR2023-000988/28.02.2023** asumat.

3. Planul Urbanistic Zonal "Dezvoltare zonă de activități economice de tip industrial", generat de imobilul situat în Timișoara, identificat prin CF 404005, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenurile reglementate, situate în Timișoara, înscrise în CF 404005, Timișoara, în suprafață totală de 18.100mp, au ca proprietari pe HOLBAN-RĂDUȚIU ANDREEA MONICA, RĂDUȚIU ANA, RĂDUȚIU CORNEL GHEORGHE.

4. Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform planșei nr. 180 U05 – „Proprietate asupra terenului” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune nr. UR2023-000988/28.02.2023 asumat.

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.

6. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal "Dezvoltare zonă de activități economice de tip industrial", generat de imobilul situat în Timișoara, identificat prin CF 404005 și a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal "Dezvoltare zonă de activități economice de tip industrial", generat de imobilul situat în Timișoara, identificat prin CF 404005, având ca inițiator pe HOLBAN-RĂDUȚIU ANDREEA MONICA, RĂDUȚIU ANA, RĂDUȚIU CORNEL GHEORGHE, a fost elaborat de proiectantul S.C. VITAMIN ARCHITECTS S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Cosmin Sandu Bloju, proiect nr. 180/2021, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării în plenul consiliului local.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana