



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

Semnat Primar	Semnat Viceprimar	Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Proiect HCL: PHCL2026-000169

REFERAT DE APROBARE A PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE

Secțiunea 1

Titlul proiectului de hotărâre

Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii și birouri”, zona Parcul Industrial Timișoara, CF nr. 443123, Timișoara, Timiș

Secțiunea a 2 - a

Motivul emiterii proiectului de hotărâre

Proiect emis la solicitarea Buga Viorel, înregistrată cu nr. MTM2026-010950 din 27.02.2026, pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii și birouri”, Parcul Industrial Timișoara, CF nr. 443123, Timișoara, Timiș, documentație elaborată de elaborator S.C. Ternar S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Gabriel Mihai G. Simon, proiect nr. 246/2023, inițiator Buga Viorel și Buga Laura, după obținerea Certificatului de Urbanism nr. 2853/12.12.2023 și a Avizului de Oportunitate nr. 07/17.05.2024.

1. Descrierea situației actuale

Terenul reglementat în cadrul documentației de urbanism antemenționate este situat în partea de nord-vest, în zona Parcului Industrial Timișoara, și are o suprafață de 25.100 m². El este delimitat astfel:

- La nord: HcN187
- La sud: DE743/3/1
- La est: imobil identificat cu C.F. nr. 443216
- La vest: imobile identificate cu C.F. nr. 451267, respectiv C.F. nr. 457011

Conform Certificatului de Urbanism nr. 2853 / 12.12.2023, regimul tehnic existent este:

- UTR: Ei // Zonă de activități economice cu caracter industrial
 - Funcțiuni predominante: activități economice de tip industrial



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

- Regim maxim de înălțime: (1-2S)+P+4+R
- H_{max} : În funcție de nevoile tehnologice pentru halele de producție.
- H_{max} cornișă: În funcție de nevoile tehnologice pentru halele de producție.
- P.O.T._{max}: 60%
- C.U.T._{max}: 1,2
- Retragera minimă față de aliniament: minim 5 m
- Retragera minimă față de limitele laterale: minim H/2 dar nu mai puțin de 6 m
- Retragera minimă față de limitele posterioare: minim H/2 dar nu mai puțin de 6 m

2. Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal supus aprobării se dorește realizarea în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de nord-vest, în zona Parcului Industrial Timișoara, a unei zone industriale nepoluantă, depozitare, servicii și birouri. Prevederile P.U.Z. – R.L.U. propuse sunt următoarele:

- UTR: S_Ei - Subzonă de activități economice cu caracter industrial
 - Funcțiuni predominante: Activități economice cu caracter industrial, spații de depozitare, zonă circulații, servicii și birouri. Zona este compusă din terenuri pe care se află spații administrative și sau sedii pentru activități comerciale, unități de producție, spații de depozitare produse nepoluante, nepericuloase și neexplozive.
 - Regim maxim de înălțime: (S)+P+4E+Er
 - H_{max} : 21 m
 - H_{max} cornișă: -
 - P.O.T._{max}: 60%
 - C.U.T._{max}: 1,2
 - Retragera minimă față de aliniament: minim 5 m
 - Retragera minimă față de limitele laterale: minim H/2 dar nu mai puțin de 6 m
 - Retragera minimă față de limitele posterioare: minim H dar nu mai puțin de 10 m
 - Spații verzi: Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Se vor respecta prevederile Deciziei etapei de încadrare nr. 10/18.02.2025 emisă de Agenția Națională pentru Protecția Mediului, respectiv 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. TMI2026-000931 din data de 15.01.2026 și planșa anexă la aviz.
- Echipare tehnico-edilitară: conform planșei U04 „Reglementări – Echipare edilitară” și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 359/23.07.2024. 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.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

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 în mod expres de realizarea prealabilă a infrastructurii edilitare și a accesului de la amplasamentul reglementat până la infrastructura edilitară și stradală existentă în zonă, cu respectarea cerințelor prevăzute de *Ordinul nr. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane* și a legislației în vigoare.

De asemenea, 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 Planului Urbanistic Zonal „Construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii și birouri”, zona Parcul Industrial Timișoara, CF nr. 443123, Timișoara, Timiș, îndeplinește condițiile pentru a fi supus analizării și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Timișoara.