



UR2022-002982/26.06.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Ansamblu locuințe colective, comerț, servicii administrativ financiare, bancare, turistice”, Timișoara, Str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 442372, CF nr. 440679, CF nr. 440678

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2022-002982/26.06.2022 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de Hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Ansamblu locuințe colective, comerț, servicii administrativ financiare, bancare, turistice”, Timișoara, Str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 442372, CF nr. 440679, CF nr. 440678, prin care se propune reglementarea modului de dezvoltare a unei zone de locuințe colective, comerț, servicii administrativ-financiare, bancare, turistice, pe o suprafață de 6.859 mp, asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate, stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, reglementarea gradului de constructibilitate a terenului, rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri, respectiv propunerea infrastructurii tehnico – edilitare.

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 înregistrată cu nr. UR2022-002982/02.06.2022, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Ansamblu locuințe colective, comerț, servicii administrativ financiare, bancare, turistice”, Timișoara, Str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 442372, CF nr. 440679, CF nr. 440678;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 09/05.03.2020 și Avizul Arhitectului Șef nr. 22/30.05.2022;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2870/12.08.2019 prelungit până la 11.08.2021, cu menținerea valabilității conform prevederilor art. 4 alin (5) din Legea nr. 55/15.05.2020, precum și Decizia de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 124/15.10.2020 prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu.

Documentația Plan Urbanistic Zonal „Ansamblu locuințe colective, comerț, servicii administrativ financiare, bancare, turistice”, Timișoara, Str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 442372, CF nr. 440679, CF nr. 440678, inițiator SC Prom Stroi Invest SRL, proiectant S.C. RD Sign S.R.L, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Răzvan Gabriel M. Negrișanu, a parcurs etapa informării publicului, în perioada 25.11.2020 - 21.12.2020, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu data de 25.11.2020. Nu au fost înregistrate sesizări sau observații în scris la Serviciul Relaționare Directă cu Cetățenii.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului nr. UR2020-013186/06.01.2021.



Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 218/04.06.2020, 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”, documentația **Plan Urbanistic Zonal „Ansamblu locuințe colective, comerț, servicii administrativ financiare, bancare, turistice”**, Timișoara, Str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 442372, CF nr. 440679, CF nr. 440678, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent, 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 „Ansamblu locuințe colective, comerț, servicii administrativ financiare, bancare, turistice”**, Timișoara, Str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 442372, CF nr. 440679, CF nr. 440678.

Planul Urbanistic Zonal **„Ansamblu locuințe colective, comerț, servicii administrativ financiare, bancare, turistice”**, Timișoara, Str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 442372, CF nr. 440679, CF nr. 440678, este elaborat de proiectant **S.C. RD Sign S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. **Răzvan Gabriel M. Negrișanu**, proiect nr. **275/PSI/19**, la cererea inițiatorilor **SC Prom Stroi Invest SRL**.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal **„Ansamblu locuințe colective, comerț, servicii administrativ financiare, bancare, turistice”**, Timișoara, Str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 442372, CF nr. 440679, CF nr. 440678, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 - UTR 18 - Zonă propusă pentru locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare; terenuri afectate de sistematizarea zonei (lărgirea Str. Grigore Alexandrescu - inelul IV de circulație) și de canal. Regim de înălțime P+2E, POTmax=40%.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal **„Ansamblu locuințe colective, comerț, servicii administrativ financiare, bancare, turistice”**, Timișoara, Str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 442372, CF nr. 440679, CF nr. 440678, în suprafață totală de **6.859 mp**, proprietari fiind **SC Prom Stroi Invest SRL**, este situat în nord-vestul Municipiului Timișoara, fiind accesat prin str. Grigore Alexandrescu. Vecinătățile sunt: **la nord** str. Grigore Alexandrescu, **la sud** Teren viran neurbanizat identificat prin nr.cad. 23352/1/1 și canal de desecare Hcn547, **la est** teren urbanizat prin HCL 333/2007 și zona de protecție LEA 110KV, **la vest** teren viran neurbanizat identificat prin nr.cad. 23352/2.

Prin Planul Urbanistic Zonal **„Ansamblu locuințe colective, comerț, servicii administrativ financiare, bancare, turistice”**, Timișoara, Str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 442372, CF nr. 440679, CF nr. 440678, se propune reglementarea modului de dezvoltare a unei zone pentru zone de locuințe colective, comerț, servicii administrativ-financiare, bancare, turistice, pe o suprafață de **6.859 mp**, asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate, stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, reglementarea gradului de constructibilitate a terenului, rezolvarea circulației și



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri, respectiv propunerea infrastructurii tehnico – edilitare.

Accesul auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu **Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-000222/24.02.2022** și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. Parcările necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe parcela beneficiarului.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. **22/30.05.2022** sunt următorii:

- $POT_{max} = 40\%$;
- $CUT_{max} = 2.8$;
- Regim de înălțime: maxim S+P+6E+Er, $H_{max} = 27m$ – zona de nord și maxim S+P+4E+Er, $H_{max} = 21 m$ – zona de sud și conform planșei „U03 – Reglementări Urbanistice”;
- Retrageri minime față de aliniament - conform planșei „U03 – Reglementări Urbanistice”
 - Față de limita din nord: variabilă între 8.34 – 9.70 m către str. Grigore Alexandrescu, conform planșei „U03 – Reglementări Urbanistice”;
 - Față de limita din sud: minim 6.00 m, conform planșei „U03 – Reglementări Urbanistice”;
 - Față de limita din est: minim 9.00 m sau H/2 pentru corp de clădire S+P+4E+Er, 11 m sau H/2 pe o adâncime de 50 m pentru corp de clădire S+P+6E+Er, conform planșei „U03 – Reglementări Urbanistice”;
 - Față de limita din vest: minim 9.00 m sau H/2 pentru corp de clădire S+P+4E+Er, 16 m sau H/2 pe o adâncime de 56.17 m pentru corp de clădire S+P+6E+Er, conform planșei „U03 – Reglementări Urbanistice”;
- Retrageri minime față de limitele laterale: Conform planșei „U03 – Reglementări Urbanistice”.
- **Spații verzi** minim 20% din suprafața reglementată - conform Deciziei de încadrare nr. 124/15.10.2020 a Agenției pentru Protecția Mediului;
- Se vor respecta prevederile HCL 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020";
- 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 domeniul public;
- **Circulații și servituți:** conform „Propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013;



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

- **Circulații și accese:** accesul auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. **DT2022-000222/24.02.2022** și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. Parcările necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe parcela beneficiarului;
- **Echipare tehnico-edilitară:** Conform planșei U04 „Plan reglementări – rețele de alimentare cu apă și canalizare”, respectiv U09 „Plan reglementări – rețele electrice și de telecomunicații” și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețelele existente nr. **420/26.05.2021**.

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. U05 – „Proprietate asupra terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune cu nr. **UR2020-011183/12.11.2020** asumat, respectiv doar după reglementarea situației juridice a drumurilor de acces propuse la parcelele beneficiarilor, accesul realizându-se din domeniul public și în conformitate cu prevederile HG 525/1996.

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.

Planul Urbanistic Zonal „**Ansamblu locuințe colective, comerț, servicii administrativ financiare, bancare, turistice**”, Timișoara, Str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 442372, CF nr. 440679, CF nr. 440678, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Ansamblu locuințe colective, comerț, servicii administrativ financiare, bancare, turistice**”, Timișoara, Str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 442372, CF nr. 440679, CF nr. 440678, elaborat de proiectant **S.C. RD Sign S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură **R.U.R. Răzvan Gabriel M. Negrișanu**, proiect nr. **275/PSI/19**, la cererea inițiatorilor **SC Prom Stroi Invest SRL**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire și în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. **22/30.05.2022**:



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

- $POT_{max} = 40\%$;
- $CUT_{max} = 2.8$;
- Regim de înălțime: maxim $S+P+6E+Er$, $H_{max} = 27m$ – zona de nord și maxim $S+P+4E+Er$, $H_{max} = 21 m$ – zona de sud și conform planșei „U03 – Reglementări Urbanistice”;
- Retrageri minime față de aliniament - conform planșei „U03 – Reglementări Urbanistice”
 - Față de limita din nord: variabilă între 8.34 – 9.70 m către str. Grigore Alexandrescu, conform planșei „U03 – Reglementări Urbanistice”;
 - Față de limita din sud: minim 6.00 m, conform planșei „U03 – Reglementări Urbanistice”;
 - Față de limita din est: minim 9.00 m sau $H/2$ pentru corp de clădire $S+P+4E+Er$, 11 m sau $H/2$ pe o adâncime de 50 m pentru corp de clădire $S+P+6E+Er$, conform planșei „U03 – Reglementări Urbanistice”;
 - Față de limita din vest: minim 9.00 m sau $H/2$ pentru corp de clădire $S+P+4E+Er$, 16 m sau $H/2$ pe o adâncime de 56.17 m pentru corp de clădire $S+P+6E+Er$, conform planșei „U03 – Reglementări Urbanistice”;
- Retrageri minime față de limitele laterale: Conform planșei „U03 – Reglementări Urbanistice”.
- **Spații verzi** minim 20% din suprafața reglementată - conform Deciziei de încadrare nr. 124/15.10.2020 a Agenției pentru Protecția Mediului;
- Se vor respecta prevederile HCL 289/12.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020";
- 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 domeniul public;
- **Circulații și servituți:** conform „Propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013;
- **Circulații și accese:** accesul auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. **DT2022-000222/24.02.2022** și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. Parcările necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe parcela beneficiarului;
- **Echipare tehnico-edilitară:** Conform planșei U04 „Plan reglementări – rețele de alimentare cu apă și canalizare”, respectiv U09 „Plan reglementări – rețele electrice și de telecomunicații” și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețelele existente nr. **420/26.05.2021**.



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „**Ansamblu locuințe colective, comerț, servicii administrativ financiare, bancare, turistice**”, Timișoara, Str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 442372, CF nr. 440679, CF nr. 440678, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „**Ansamblu locuințe colective, comerț, servicii administrativ financiare, bancare, turistice**”, Timișoara, Str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 442372, CF nr. 440679, CF nr. 440678, în suprafață totală de **6.859 mp**, proprietari fiind **SC Prom Stroi Invest SRL**, este situat în nord-vestul Municipiului Timișoara, fiind accesat prin str. Grigore Alexandrescu. Vecinătățile sunt: **la nord** str. Grigore Alexandrescu, **la sud** Teren viran neurbanizat identificat prin nr.cad. 23352/1/1 și canal de desecare Hcn547, **la est** teren urbanizat prin HCL 333/2007 și zona de protecție LEA 110KV, **la vest** teren viran neurbanizat identificat prin nr.cad. 23352/2.

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. U05 – „Proprietate asupra terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune cu nr. **UR2020-011183/12.11.2020** asumat, respectiv doar după reglementarea situației juridice a drumurilor de acces propuse la parcelele beneficiarilor, accesul realizându-se din domeniul public și în conformitate cu prevederile HG 525/1996.

5. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal „**Ansamblu locuințe colective, comerț, servicii administrativ financiare, bancare, turistice**”, Timișoara, Str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 442372, CF nr. 440679, CF nr. 440678.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, înaintăm Consiliului Local al municipiului Timișoara proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Ansamblu locuințe colective, comerț, servicii administrativ financiare, bancare, turistice**”, Timișoara, Str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 442372, CF nr. 440679, CF nr. 440678, elaborat de proiectant **S.C. RD Sign S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. **Răzvan Gabriel M. Negrișanu**, proiect nr. **275/PSI/19**, la cererea inițiatorilor **SC Prom Stroi Invest SRL**, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

Arhitect Șef,
Gabriel Almăjan



Consilier,
Răzvan Popescu