



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	Semnat Sef serviciu Serviciul Planificare Urbana	Intocmit Consilier Compartiment Avizare PUD/PUZ

Proiect HCL: PHCL2025-000540

RAPORT DE SPECIALITATE

aprobarea Planului Urbanistic de Zonal „ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 402967, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre, al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zonal „ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 402967, Timișoara, prin care se propune realizarea unei zone de locuințe colective și servicii;

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 doamnei ASMAIL VIOLETA MARIANA, înregistrată cu nr. MTM2025-028049/26.06.2025, respectiv cu nr. MTM2025-028269/27.06.2025 completată în data de 07.08.2025, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „P.U.Z. Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 402967, Timișoara;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 3665/29.12.2022 prelungit până la 28.12.2025, a Deciziei de încadrare nr. 27/19.03.2025 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 40/31.08.2023, respectiv de Avizul Arhitectului Șef nr. 33/12.06.2025;

Documentația Plan Urbanistic Zonal „P.U.Z. Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 402967, Timișoara, inițiator ASMAIL VIOLETA MARIANA, proiectant ARHITECTIM SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Delia VIZITIU – DZ1,E, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 17.06.2024, 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 17.06.2024-12.07.2024, 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 ARHITECTIM SRL, care a fost organizată în data de 26.06.2024, între orele 12.00 – 13.00, prin platformă online Microsoft Teams, nu a participat nicio persoană interesată.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

Nu au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la documentația "PUZ - Zona rezidențială și funcțiuni complementare", str. Grigore Alexandrescu CF nr. 402967, Timișoara, inițiator Asmail Violeta Mariana, proiectant Arhitectim SRL.

Etapă 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. TMI2024-022376/23.07.2024, și se poate 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 „P.U.Z. Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 402967, Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapă 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 „P.U.Z. Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 402967, Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal „P.U.Z. Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 402967, Timișoara, este elaborat de proiectantul ARHITECTIM SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Delia VIZITIU– D₂₁E, proiect nr. 68/2023, la cererea inițiatorului ASMAIL VIOLETA MARIANA.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „P.U.Z. Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 402967, 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.: terenul deținut de proprietar și cvartalul din care acesta face parte în conformitate cu HCL 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană – Timișoara Nord: Cvatral 8.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „P.U.Z. Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 402967, Timișoara: terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe Grigore Alexandrescu, identificat prin CF nr. 402967, acesta fiind delimitat la **nord** de DE 527/1/, la **sud** de strada Grigore Alexandrescu (Inel IV de circulație), la **est** de zonă de locuințe colective și servicii în regim S+P+8E+Er (PUZ aprobat prin HCL nr. 412/2020) și locuințe colective existente în regim S+P+5E+M adiacente străzii Grigore Alexandrescu, la **vest** teren proprietate privată cu CF nr. 404837 (PUZ aprobat prin HCL 410/2024 „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”), conform planșei nr. U04 – „Reglementări urbanistice - zonificare”.

Terenul reglementat, face parte conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 din - Zonă propusă pentru instituții și servicii publice, cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ. Teren afectat de sistematizarea zonei.

Terenul reglementat în suprafață totală de **5000 m²**, situat în intravilanul municipiului Timișoara, str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 402967, categoria de folosință: parțial „arabil”, parțial „curți construcții”, este proprietatea ASMAIL VIOLETA MARIANA.

Prin Planul Urbanistic Zonal „P.U.Z. Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 402967, Timișoara, se propune realizarea unei zone de locuințe colective și servicii.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef nr. 33/13.06.2025, sunt următorii:

Categoria funcțională propusă: Zonă locuințe colective și servicii

Regim maxim de înălțime - conform planșei U04 „Reglementări Urbanistice – Zonificare”:

- **Corp fata (spre Grigore Alexandrescu):**



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

- pentru locuințe colective și funcțiuni complementare: **S/D+P+9E; H_{max} : 34.00 m;**
- pentru servicii: **S/D+P+2E; H_{max} : 13.50 m;**
 - **Corp mijloc** (locuințe colective + parcare): **S/D+P+5E+Er; H_{max} : 26.00 m**
 - **Corp spate** (locuințe colective + parcare): **S/D+P+7E; H_{max} : 28.00 m**

POT_{max}: 40%;

CUT_{max}: 2,6;

Spații verzi minim 26.20% din parcela initiala, respectiv minim 30% din suprafata parcelei rezultate, conform Deciziei etapei de incadrare nr. 27 din 19.03.2025 emis de Agenția Națională pentru Protecția Mediului; **se va asigura o zonă destinată spațiilor verzi de tip „deep green” de minim 10% din suprafata parcelei rezultate**; se vor respecta prevederile HCL nr. 236/2024 privind Planul de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii - conform planșei U04 „Reglementări Urbanistice – Zonificare”, astfel:

- Fata de Inelul IV (strada Grigore Alexandrescu), adiacent terenului pe directia sud, Retragera fata de limita de proprietate rezultata dupa dezmembrare este de min 19.36 m, conform alinimentului dat de constructia existenta la vest si de viitoarea constructie de la est, adiacente la strada Grigore Alexandrescu;
- În partea vestica zona de servicii (in regim maxim S/D+P+2E) va fi retrasa la minim 3.00 fata de limita de proprietate, iar zona de locuinte colective la minim 5.00 m. Pentru ambele zone se va respecta distanta de H intre cladirile invecinate, in functie de regimul de inaltime, conform planșei „U04 Reglementări urbanistice-zonificare”
- În partea nordica, retragera față de DE 527/1/13 (prelungirea strazii Ion Flueraș) limita parcelei va fi de 4,00m fata de limita rezultata dupa intregirea profilului drumului de 11.5 m aprobat prin documentatiile de urbansim anterioare .
- În partea estică, fata de aliniamentul strazii propuse (strada cu profil final de 13.00 m) retragera este de 3.00 m, conform planșei nr. U04 – „Reglementări urbanistice – zonificare”.
- Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi în conformitate cu planșa nr. U04 – „Reglementări urbanistice – zonificare”.

Spații verzi amenajate minim 26.20% din parcela initiala, respectiv minim 30% din suprafata parcelei rezultate, conform Deciziei etapei de incadrare nr. 27 din 19.03.2025 emis de Agenția Națională pentru Protecția Mediului; **se va asigura o zonă destinată spațiilor verzi de tip „deep green” de minim 10% din suprafata parcelei rezultate**;

Spații verzi și plantate - se vor respecta 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. MTM2024-025991/27.06.2024;

Echipare tehnico-edilatară: Pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 335/10.07.2024. 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 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.

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.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

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 cu nr. UR2024-001142/16.05.2024, 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 „P.U.Z. Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 402967, Timișoara, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

Art. 1. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „P.U.Z. Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 402967, Timișoara, documentație elaborată de proiectantul ARHITECTIM SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Delia VIZITIU – D_{z1}E, proiect nr. 68/2023, la cererea inițiatorului ASMAIL VIOLETA MARIANA.

Art. 2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu **Avizului Arhitectului Șef cu nr. 33/12.06.2025:**

Categoria funcțională propusă: – Zonă locuințe colective și servicii

Regim maxim de înălțime conform planșei U04 „Reglementări Urbanistice – Zonificare”:

- **Corp fata (spre Grigore Alexandrescu):**

- pentru locuințe colective și funcțiuni complementare: **S/D+P+9E; H_{max}: 34.00 m;**
- pentru servicii: **S/D+P+2E; H_{max}: 13.50 m;**

- **Corp mijloc (locuințe colective + parcare): S/D+P+5E+Er; H_{max}: 26.00 m**

- **Corp spate (locuințe colective + parcare): S/D+P+7E; H_{max}: 28.00 m**

POT_{max}: 40%;

CUT_{max}: 2,6;

Spații verzi minim 26.20% din parcela initiala, respectiv minim 30% din suprafata parcelei rezultate, conform Deciziei etapei de incadrare nr. 27 din 19.03.2025 emis de Agenția Națională pentru Protecția Mediului; **se va asigura o zonă destinată spațiilor verzi de tip „deep green” de minim 10% din suprafata parcelei rezultate**; se vor respecta prevederile HCL nr. 236/2024 privind Planul de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii - conform planșei U04 „Reglementări Urbanistice – Zonificare”, astfel:

- Față de Inelul IV (strada Grigore Alexandrescu), adiacent terenului pe direcția sud, retragerea față de limita de proprietate rezultată după dezmembrare este de min. 19,36 m, conform aliniamentului dat de construcția existentă la vest și de viitoarea construcție de la est, adiacente străzii Grigore Alexandrescu;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

- În partea vestică, zona de servicii (în regim maxim S/D+P+2E) va fi retrasă la minim 3,00 m față de limita de proprietate, iar zona de locuințe colective la minim 5,00 m. Pentru ambele zone se va respecta distanța de H între clădirile învecinate, în funcție de regimul de înălțime, conform planșei „U04 Reglementări urbanistice - zonificare”;
- În partea nordică, retragerea față de DE 527/1/13 (prelungirea străzii Ion Flueraș) va fi de 4,00 m față de limita rezultată după întregirea profilului drumului de 11,5 m aprobat prin documentațiile de urbanism anterioare;
- În partea estică, față de aliniamentul străzii propuse (stradă cu profil final de 13,00 m), retragerea este de 3,00 m, conform planșei nr. U04 – „Reglementări urbanistice – zonificare”; Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi în conformitate cu planșa nr. U04 – „Reglementări urbanistice – zonificare”.

Spații verzi amenajate minim 26.20% din parcela initiala, respectiv minim 30% din suprafata parcelei rezultate, conform Deciziei etapei de incadrare nr. 27 din 19.03.2025 emis de Agenția Națională pentru Protecția Mediului; **se va asigura o zonă destinată spațiilor verzi de tip „deep green” de minim 10% din suprafata parcelei rezultate**;

Spații verzi și plantate - se vor respecta 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. MTM2024-025991/27.06.2024;

Echipare tehnico-edilitară: Pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 335/10.07.2024. 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 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 servitudine 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 „P.U.Z. Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 402967, 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 „P.U.Z. Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 402967, Timișoara, situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe str. Grigore Alexandrescu, identificat prin CF nr. 402967, acesta fiind delimitat la **la nord** de DE 527/1/, la **sud** de strada Grigore Alexandrescu (Inel IV de circulație), la **est** de zonă de locuințe colective și servicii în regim S+P+8E+Er (PUZ aprobat prin HCL nr. 412/2020) și locuințe colective existente în regim S+P+5E+M adiacente străzii Grigore Alexandrescu, la **vest** teren proprietate privată cu CF nr. 404837 (PUZ aprobat prin HCL 410/2024 „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”), conform planșei nr. U04 – „Reglementări urbanistice - zonificare”.

Terenul reglementat, face parte conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 din Zonă propusă pentru instituții și servicii publice, cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ. Teren afectat de sistematizarea zonei.

Terenul reglementat în suprafață totală de 5000 m², situat în intravilanul municipiului Timișoara, str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 402967, categoria de folosință: parțial „arabil”, parțial „curți construcții”, este proprietatea ASMAIL VIOLETA MARIANA.

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



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune cu nr. UR2024-001142/16.05.2024, 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.

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 „P.U.Z. Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 402967, 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 „P.U.Z. Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 402967, Timișoara, documentație elaborată de proiectantul ARHITECTIM SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Delia VIZITIU – D_{z1}E, proiect nr. 68/2023, la cererea inițiatorului ASMAIL VIOLETA MARIANA îndeplinește condițiile pentru a fi supus analizării și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Timișoara.