



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

Aprobat Primar	Supun aprobarii Viceprimar	Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Proiect HCL: PHCL2026-000007

REFERAT DE APROBARE A PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE

Sectiunea 1

Titlul proiectului de hotărâre

Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal " ZONĂ MIXTĂ - LOCUINȚE, DOTĂRI, SERVICII, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ", Str. Iuliu Grozescu nr 16, str. Iorgovici nr. 3, CF 456852 (fost CF 400353), CF 456577 (fost CF 417482), CF 426784, CF 456585 (fost CF 426787) Timișoara, Jud. Timiș

Sectiunea a 2 - a

Motivul emiterii proiectului de hotărâre

Proiect emis la solicitarea domnului GAIVORONCHI Vlad-Alexandru în calitate de Șef de proiect împuternicit al S.C. CLAMIR S.R.L., CUI 1815339, înregistrată cu nr. MTM2025-049820/24.11.2025, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „ ZONĂ MIXTĂ - LOCUINȚE, DOTĂRI, SERVICII, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ”, Str. Iuliu Grozescu nr 16, str. Iorgovici nr. 3, CF 456852 (fost CF 400353), CF 456577 (fost CF 417482), CF 426784, CF 456585 (fost CF 426787) Timișoara, Jud. Timiș, documentație elaborată de proiectantul S.C. ANDREESCU & GAIVORONCHI S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: prof. Dr. Arh. Vlad GAIVORONCHI – D,E,F6 proiect nr. 199 / 2020, la cererea inițiatorilor S.C. CLAMIR S.R.L., CUI 1815339, după obținerea Certificatului de Urbanism nr. 3543 din 07.10.2020, respectiv a Certificatului de Urbanism nr. 1428 din 29.06.2023 cu preluarea avizelor din C.U. nr. 3543.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

1. Descrierea situației actuale

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „ZONĂ MIXTĂ - LOCUINȚE, DOTĂRI, SERVICII, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ”, Str. Iuliu Grozescu nr 16, str. Iorgovici nr. 3, CF 456852 (fost CF 400353), CF 456577 (fost CF 417482), CF 426784, CF 456585 (fost CF 426787) Timișoara este terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de est a orașului, adiacent canalului Bega, la limita nordică a zonei istorice a cartierului Fabric, identificat prin CF 456852 (fost CF 400353), CF 456577 (fost CF 417482), CF 426784, CF 456585 (fost CF 426787) și delimitat: la sud – strada Iuliu Grozescu; la vest - parcela Nr. top 5813, 5814, 5815, 5816, 5817, 5818, 5819/1, 5819/2, 5820, 5821, 5811/4; pe această latură, ansamblul nu se învecinează cu locuințe; la nord – canalul Bega; la est – strada Paul Iorgovici”.

Terenul reglementat se situează în UTR 41 (documentația a fost începută pe cand PUG -ul anterior era în vigoare) echivalentul RiM în PUG-ul actual, fiind delimitat ca zonă cu interdicție de construire până la aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal. Funcțiunea zonei este mixtă, conform PUZ aprobat prin HCL nr.70 din 24.02.2009 "Complex multifuncțional, locuințe colective, spații comerciale, servicii, parțial în zonă de protecție istorică, teren parțial afectat de circulații pietonal/promenade/traseu de biciclete/ spații verzi, ocazional carosabil. Conform PUZ aprobat prin H.C.L. 27/2010 "Malurile Canalului Bega Timișoara ", ansamblul se află în Zona E- Transformare, subzone EIX.8.b. -Zona mixtă. Funcțiunile permise sunt mixte: comerț, servicii, alimentație publică, locuire colectivă și servicii care nu generează poluare fonică sau de alt fel, facilități socio-culturale.

În conformitate cu prevederile noului PUG, zona studiată face parte din zona RiM // Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă. Caracterul actual este de unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului. Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc. desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate. Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces/primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente. Clădirile industriale urmează a fi demolate, cu condiția lipsei valorii patrimoniale.

Suprafața terenului reglementat s-a diminuat de la momentul demarării procesului de avizare, prin cedarea către domeniul public a unei suprafețe totale de 2840m astfel că suprafața terenului analizat este de 11008mp. Terenul reglementat situat în intravilanul municipiului Timișoara, este înscris în CF nr. 456577, nr. cad. 456577, 456577-C1, 456577-C2, 456577-C3, 456577-C4, 456577-C5, 456577-C6, 456577-C7, 456577-C8, categoria de folosință - curți construcții S=4609 mp, destinație construcție – construcții industriale și edilitare, CF nr. 456585, nr. Cad. 456585, categoria de folosință – drum, S= 1478 mp, CF nr. 456582, nr. Cad. 456582, 456582-C1, 456582-C2, 456582-C3, 456582-C4, 456582-C5, categoria de folosință - curți construcții S=3360 mp, destinație construcție – construcții industriale și edilitare, CF nr. 426784, nr. Cad. 426784, 426784-C1 categoria de folosință - curți construcții S=1561 mp, destinație construcție- constructii de locuinte proprietari fiind S.C. CLAMIR S.R.L.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

2. Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal „ZONĂ MIXTĂ - LOCUINȚE, DOTĂRI, SERVICII, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ”, Str. Iuliu Grozescu nr 16, str. Iorgovici nr. 3, Timișoara, se propune valorificarea potențialului locației prin suplimentarea suprafețelor care permit dezvoltarea socio-economică a unei zone adiacente canalului Bega. Rezultatul scontat este regenerarea urbană a teritoriului prin realizarea unei propuneri urbanistice care presupune generarea unor limite de amplasare, zone semipublice și deschiderile spre canalul Bega. Se va prevedea o zonă verde consistentă spre cursul de apă, care va prelua necesitatea de asigurare a unui spațiu verde compact care să presupună inclusiv deplasarea pietonală și velo la imobilele amplasate spre Splaiul Morarilor.

Având în vedere premisele enunțate mai sus, se propune zonificarea amplasamentului studiat ca fiind o zonă cu funcțiuni mixte – locuințe, dotări, servicii, cazare, alimentație publică, parcaje și amenajări de sistematizare verticală. În interiorul zonei mixte se vor realiza subzone funcționale pentru zonă mixtă propriu-zisă, locuințe colective și funcțiuni complementare, precum și spații verzi.

Circulații și accese: accesul auto, pietonal și necesarul de parcaje se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2023-009776/29.06.2023 și planșa anexă la aviz.

Echipare tehnico - edilitară: Pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 16/04.02.2025. 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 investitorului.

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.

3. Alte informații

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată, pentru documentația Plan Urbanistic Zonal „ZONĂ MIXTĂ - LOCUINȚE, DOTĂRI, SERVICII, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ”, Str. Iuliu Grozescu nr 16, str. Iorgovici nr. 3 Timișoara, au fost obținute: Certificatul de Urbanism nr. 3543 din 07.10.2020, respectiv a Certificatului de Urbanism nr. 1428 din 29.06.2023 cu preluarea avizelor din C.U. nr. 3543, Decizia de încadrare nr. 1941/31.01.2023 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, Avizul de Oportunitate nr. 04/21.01.2021, respectiv Avizul Arhitectului Șef nr. 67/12.11.2025.

4. Concluzii

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal ZONĂ MIXTĂ - LOCUINȚE, DOTĂRI, SERVICII, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ”, Str. Iuliu Grozescu nr 16, str. Iorgovici nr. 3, CF 456852 (fost CF 400353), CF 456577 (fost CF 417482), CF 426784, CF 456585 (fost CF 426787) Timișoara, inițiator S.C. CLAMIR S.R.L., CUI 1815339, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Timișoara.