



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	Semnat Sef serviciu Serviciul Planificare Urbana	Intocmit Consilier Compartiment Atelier de Urbanism

Proiect HCL: PHCL2026-000007

RAPORT DE SPECIALITATE

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

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre, al Primarului Municipiului Timișoara și 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, Jud. Timiș prin care se propune dezvoltarea unui ansamblu 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. Rezultatul scontat este regenerarea urbană a teritoriului adiacent canalului Bega, prin transformarea profilului industrial al zonei într-un mixaj de activități cu caracter urban și deschiderea către canalul Bega prin extinderea zonei verzi de pe mal.

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 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;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 3543 din 07.10.2020, respectiv a Certificatului de Urbanism nr. 1428 din 29.06.2023, a Deciziei de încadrare nr. 5461/06.10.2008 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș menținută prin adresa 470/AAA/30.01.2023;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 04/21.01.2021, Comunicarea TMI2025-010292/13.03.2025 aferentă Avizului de Oportunitate nr. 04/21.01.2021, respectiv de Avizul Arhitectului Șef nr. 67/12.11.2025;

Documentația 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, inițiator S.C. CLAMIR S.R.L., proiectant 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, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 01.10.2021, 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 01.10.2021-25.10.2021, 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 ANDREESCU & GAIVORONCHI S.R.L., care a fost organizată în data de 19.10.2021, de la ora 13.00, prin platformă online, a participat o singură persoană interesată. Cetățeanul participant a dorit să știe în ce măsură va fi afectat de noile propuneri, de unde se va face accesul pentru realizarea construcțiilor și când se preconizează să înceapă șantierul. Proiectantul a făcut o descriere a planului urbanistic zonal, a detaliat aspecte cu privire la amplasament, înălțime, parcări, a explicat faptul că se realizează o creștere graduală a regimului de înălțime, astfel încât să nu influențeze negativ clădirile existente. Organizarea de șantier se va stabili ulterior, însă probabil că accesul utilajelor se va face din Calea Dorobanților, Splaiul Morarilor. Cetățeanul participant a concluzionat că e binevenit un ansamblu nou în acea zonă.

Nu au fost formulate alte sugestii și obiecții în scris din partea publicului cu privire la documentația „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., proiectant S.C. ANDREESCU & GAIVORONCHI S.R.L.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2012-008245/18.11.2021, 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 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, 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 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.

Planul 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 elaborat 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.

Prin prezentul 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



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

(fost CF 417482), CF 426784, CF 456585 (fost CF 426787) 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. este terenul deținut de proprietar și cvartalul delimitat la est de str. Andrei Șaguna, la vest proprietăți private, la nord de canalul Bega, la sud str. Ion Creangă.

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.

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-construcții de locuințe și este în proprietatea S.C.CLAMIR S.R.L.

Prin Planul Urbanistic Zonal „ZONĂ MIXTĂ - LOCUINȚE, DOTĂRI, SERVICII, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ”, Str. Iuliu Grozescu nr 16, str. Iorgovici nr. 3, Timișoara, se propune dezvoltarea unui ansamblu 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. Rezultatul scontat este regenerarea urbană a teritoriului adiacent canalului Bega, prin transformarea profilului industrial al zonei într-un mixaj de activități cu caracter urban și deschiderea către canalul Bega prin extinderea zonei verzi de pe mal. 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.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef nr. 67/12.11.2025, sunt următorii:



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

Categoria funcțională propusă: realizarea unei zone cu funcțiuni mixte - locuințe colective, dotări, servicii, cazare și alimentație publică, parcaje și spațiu verde compact adiacent canalului Bega.

Indicatori urbanistici propuși pe terenul beneficiarului:

Zonă mixtă alcătuită din trei subzone:

1. Subzona M – Zonă mixtă: locuințe colective, dotări, servicii, cazare și alimentație publică
2. Subzonă Lc - Locuințe colective și funcțiuni complementare
3. Subzonă Sv - Zonă pietonală / promenadă / traseu biciclete / spații verzi
 1. **Subzona M – Zonă mixtă:**
 - POT max = 40%, ulterior cedării CF 456585 46,20% (compensare)
 - CUT max = 2,00, ulterior cedării CF 456585 2,31 (compensare)
 - Regim de înălțime maxim: S+P+3+1Er și S+P+6, conform planșa nr. U.11 "Reglementări urbanistice"
 - Hmax = 21m / 22m
 - Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor prevăzută în planșa nr. U.11 "Reglementări urbanistice"
 2. **Subzona Lc:**
 - POT max = 40%, ulterior cedării CF 456585 46,20% (compensare)
 - CUT max = 2,00, ulterior cedării CF 456585 2,31 (compensare)
 - Regim de înălțime maxim: S+P+3+1Er / S+P+6, conform planșa nr. U.11 "Reglementări urbanistice"
 - Hmax = 13m / 22m
 - Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor prevăzută în planșa nr. U.11 "Reglementări urbanistice"
 3. **Subzonă Sv:**
 - Spații verzi: POT max: 0,5%, CUT max: 0,1
 - min. 28.5% Se vor asigura o zonă de spațiu verde de 10 % din suprafața totală a terenului reglementat care va fi amenajată și întreținută, conform Adresei nr. 470/AAA/30.01.2023 de menținere a Deciziei etapei de încadrare nr. 5416/06.10.2008 emis de Agenția pentru Protecția Mediului Timiș.
 - Se vor respecta prevederile Planului de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara aprobat prin HCL 236/2024.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii - conform planșei U.11 „Reglementări Urbanistice”.

Spații verzi și plantate -min. 28.5% . Se va asigura o zonă de spațiu verde de 10 % din suprafața totală a terenului reglementat care va fi amenajată și întreținută, conform Adresei nr. 470/AAA/30.01.2023 de menținere a Deciziei etapei de încadrare nr. 5416/06.10.2008 emis de Agenția pentru Protecția Mediului Timiș. Se vor respecta prevederile HCL nr. 236/2024 privind Planul de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara;

Circulații și accese: Accesul pe parcelele studiate se va realiza de pe străzile Iuliu Grozescu și Paul Iorgovici, străzi ce mărginesc zona de studiu la sud, respectiv est. Se vor amenaja accese atât auto, cât și căi de acces pietonale, iar amenajările rutiere, respectiv terenurile aferente tramei stradale propuse prin documentație, vor trece cu titlu gratuit în proprietatea municipiului Timișoara, conform Planului de acțiune nr. UR2024-002895/18.10.2024, completat cu UR2024-003177/18.11.2024 și în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2023-009776/29.06.2023; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Anexa 2 din P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023. Soluția tehnică a intersecțiilor și accesurilor este orientativă, iar soluția tehnică va fi detaliată la faza SF sau AC.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

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 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.

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 nr. UR2024-002895/18.10.2024, completat cu UR2024-003177/18.11.2024.

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 „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, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

Art. 1. 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, documentație elaborată de proiectantul S.C. ANDREESCU & GAIvoronschi S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: prof. Dr. Arh. Vlad GAIvoronschi – D,E,F6 proiect nr. 199 / 2020, la cererea inițiatorilor S.C. CLAMIR S.R.L.

Art. 2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu **Avizului Arhitectului Șef cu nr. 67/12.11.2025:**

Categoria funcțională propusă: realizarea unei zone cu funcțiuni mixte - locuințe colective, dotări, servicii, cazare și alimentație publică, parcaje și spațiu verde compact adiacent canalului Bega.

Indicatori urbanistici propuși pe terenul beneficiarului:

Zonă mixtă alcătuită din trei subzone:

1. Subzona M – Zonă mixtă: locuințe colective, dotări, servicii, cazare și alimentație publică
2. Subzonă Lc - Locuințe colective și funcțiuni complementare
3. Subzonă Sv - Zonă pietonală / promenadă / traseu biciclete / spații verzi



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

1. Subzona M – Zonă mixtă:

- POT max = 40%, ulterior cedării CF 456585 46,20% (compensare)
- CUT max = 2,00, ulterior cedării CF 456585 2,31 (compensare)
- Regim de înălțime maxim: S+P+3+1Er și S+P+6, conform planșa nr. U.11 "Reglementări urbanistice"
- Hmax = 21m / 22m
- Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor prevăzută în planșa nr. U.11 "Reglementări urbanistice"

2. Subzona Lc:

- POT max = 40%, ulterior cedării CF 456585 46,20% (compensare)
- CUT max = 2,00, ulterior cedării CF 456585 2,31 (compensare)
- Regim de înălțime maxim: S+P+3+1Er / S+P+6, conform planșa nr. U.11 "Reglementări urbanistice"
- Hmax = 13m / 22m
- Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor prevăzută în planșa nr. U.11 "Reglementări urbanistice"

3. Subzonă Sv:

- Spații verzi: POT max: 0,5%, CUT max: 0,1
- min. 28.5% Se vor asigura o zonă de spațiu verde de 10 % din suprafața totală a terenului reglementat care va fi amenajată și întreținută, conform Adresei nr. 470/AAA/30.01.2023 de menținere a Deciziei etapei de încadrare nr. 5416/06.10.2008 emis de Agenția pentru Protecția Mediului Timiș.
- Se vor respecta prevederile Planului de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara aprobat prin HCL 236/2024.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii - conform planșei U.11 „Reglementări Urbanistice”.

Spații verzi și plantate -min. 28.5% Se vor asigura o zonă de spațiu verde de 10 % din suprafața totală a terenului reglementat care va fi amenajată și întreținută, conform Adresei nr. 470/AAA/30.01.2023 de menținere a Deciziei etapei de încadrare nr. 5416/06.10.2008 emis de Agenția pentru Protecția Mediului Timiș. Se vor respecta prevederile HCL nr. 236/2024 privind Planul de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara;

Circulații și accese: Accesul pe parcelele studiate se va realiza de pe străzile Iuliu Grozescu și Paul Iorgovici, străzi ce mărginesc zona de studiu la sud, respectiv est. Se vor amenaja accese atât auto, cât și căi de acces pietonale, iar amenajările rutiere, respectiv terenurile aferente tramei stradale propuse prin documentație, vor trece cu titlu gratuit în proprietatea municipiului Timișoara, conform Planului de acțiune nr. UR2024-002895/18.10.2024, completat cu UR2024-003177/18.11.2024 și în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2023-009776/29.06.2023; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Anexa 2 din P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023. Soluția tehnică a intersecțiilor și accesurilor este orientativă, iar soluția tehnică va fi detaliată la faza SF sau AC.

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 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;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

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.

Art. 3. Prezentul 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, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

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.

Terenul reglementat în suprafață totală de **11008 m²**, 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, este în proprietatea S.C. CLAMIR S.R.L.

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 public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției 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 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 „ZONĂ MIXTĂ - LOCUINȚE, DOTĂRI, SERVICII, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ”, Str. Iuliu Grozescu nr 16, str. Iorgovici nr. 3, CF 456852 (fost CF 400353),



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

CF 456577 (fost CF 417482), CF 426784, CF 456585 (fost CF 426787) 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 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, 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. îndeplinește condițiile pentru a fi supus analizării și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Timișoara.