



# 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: PHCL2026-000197

## REFERAT DE APROBARE A PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE

### *Secțiunea 1*

#### *Titlul proiectului de hotărâre*

**Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Revizuirea reglementărilor urbanistice M1 aprobate prin PUZ Paltim pentru realizarea unui Ansamblu mixt incluzând locuințe, spații comerciale, spații pentru servicii, amenajări pietonale și spații verzi”, str. Jiul nr. 1, CF 453750, Timișoara, inițiator Paltim Office S.R.L., elaborator Planwerk Arhitectură și Urbanism**

### *Secțiunea a 2 - a*

#### *Motivul emiterii proiectului de hotărâre*

Proiect emis la solicitarea Ciolacu Tiberiu, înregistrată cu nr. MTM2026-013247 din 11.03.2026, pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Revizuirea reglementărilor urbanistice M1 aprobate prin PUZ Paltim pentru realizarea unui Ansamblu mixt incluzând locuințe, spații comerciale, spații pentru servicii, amenajări pietonale și spații verzi”, str. Jiul nr. 1, CF 453750, documentație elaborată de elaborator Planwerk Arhitectură și Urbanism, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Tudor E. Pănescu, proiect nr. NTI/123/2024, inițiator Paltim Office S.R.L., după obținerea Certificatului de Urbanism nr. CU2024-002941/12.11.2024 și a Avizului de Oportunitate nr. 20 din 21.08.2025.

#### **1. Descrierea situației actuale**

Terenul reglementat în cadrul documentației de urbanism antemenționate este situat în județul Timiș, municipiul Timișoara, str. Jiul nr. 1, înscris în CF nr. 453750, și are o suprafață de 4.396 m<sup>2</sup>. El este delimitat astfel:

- La nord: B-dul Republicii, CF nr. 453751
- La sud: CF nr. 457426, 457425, 456402
- La est: Str. Jiul, CF nr. 453751
- La vest: Str. Anton Seiler, CF nr. 454334



# Primăria Municipiului Timișoara

## INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

Conform Certificatului de Urbanism nr. CU2024-002941/12.11.2024, regimul tehnic existent este:

- UTR: M1- Zonă mixtă de comerț, servicii și birouri.
  - Funcțiuni predominante: servicii, birouri și comerț
  - Regim maxim de înălțime: 2S+P+7E+Er/M
  - $H_{max}$ : 30 m
  - $H_{max}$  cornișă: 26 m
  - P.O.T.<sub>max</sub>: 55%
  - C.U.T.<sub>max</sub>: 3,5
  - Retragera minimă față de aliniament: Clădirile vor prelua alinierea existentă de pe Bd. Republicii
  - Retragera minimă față de limitele laterale: conform planșei de Reglementări urbanistice propuse U03

## 2. Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal supus aprobării se dorește modificarea și de a adaptarea setului de funcțiuni admise pe parcela CF 453750 (subzona M1) – predominant spații pentru birouri – la contextul economic și social actual. Se urmărește astfel modificarea reglementărilor aprobate prin HCL 197/2021 pentru Subzona M1 (parcele CF 453750), principala funcțiune propusă fiind cea rezidențială, însoțită de:

- Funcțiuni terțiare, servicii, comerț, birouri;
- Accese auto și pietonale;
- Amenajări pietonale și spații verzi;
- Diverse spații anexe de deservire a activităților principale.

Prevederile P.U.Z. – R.L.U. propuse sunt următoarele:

- UTR:
  - Funcțiuni predominante: locuințe colective și completate cu spații pentru funcțiuni terțiare, comerț, servicii și dotări.
  - Regim maxim de înălțime: 2S+P+7E
  - $H_{max}$ : 28 m
  - $H_{max}$  cornișă: 26 m
  - P.O.T.<sub>max</sub>: 55%
  - C.U.T.<sub>max</sub>: 3,5
  - Retragera minimă față de aliniament:
    - Față de aliniamentul B-dul Republicii – fără retragere
    - Față de aliniamentul str. Jiul – fără retragere
    - Față de aliniamentul str. Anton Seiller – minim 6 m
  - Retragera minimă față de limitele laterale: retragerea față de limita de sud a parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 11,7 m
  - Spații verzi: minim 25%. Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- Circulații și accese: Se vor asigura posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesul la carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.
- Echipare tehnico-edilitară: Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public. Fiecare unitate va



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

### 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.

Parcările necesare funcțiilor 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 „Revizuirea reglementărilor urbanistice M1 aprobate prin PUZ Paltim pentru realizarea unui Ansamblu mixt incluzând locuințe, spații comerciale, spații pentru servicii, amenajări pietonale și spații verzi”, str. Jiul nr. 1, CF 453750, Timișoara, inițiator Paltim Office S.R.L., elaborator Planwerk Arhitectură și Urbanism, îndeplinește condițiile pentru a fi supus analizării și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Timișoara.