| Aprobat / Primar | Supun aprobarii Viceprimar | Semnat Arhitect sef<br>INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF |
|---|---|---|
| Digitally signed by<br>Ruben LATCAU<br>Date: 2026.10.26 15:33:30<br>Reason: Semnat electronic | Digitally signed by<br>Paula Ana ROMOCEAN<br>Date: 2026.10.23 15:27:50<br>Reason: Semnat electronic | Digitally signed by<br>Gabriel ALMAJAN<br>Date: 2026.10.22 16:46:53<br>Reason: Semnat electronic |
| | | |

**Proiect HCL: PHCL2026-000517**

# REFERAT DE APROBARE A PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE

***Secțiunea 1***

***Titlul proiectului de hotărâre***

**Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Ansamblu Locuințe Colective, Comerț, Servicii Administrativ - Financiare, Bancare, Turistice", str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 435072**

***Secțiunea a 2 - a***

***Motivul emiterii proiectului de hotărâre***

Proiect emis la solicitarea Bianca Luca, înregistrată cu nr. MTM2026-026040 din 21.05.2026, pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Ansamblu Locuințe Colective, Comerț, Servicii Administrativ - Financiare, Bancare, Turistice", str. Grigore Alexandrescu, documentație elaborată de elaborator Artkraft SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Bianca I. Luca, proiect nr. 218/2021, inițiator Plano SRL, după obținerea Certificatului de Urbanism nr. 1224/08.06.2023 și a Avizului de Oportunitate nr. 27/13.06.2023.

**1. Descrierea situației actuale**

Terenul reglementat în cadrul documentației de urbanism antemenționate este situat în în zona Nord-Vest a orașului, str. Grigore Alexandrescu, identificat cu CF nr. 435072, și are o suprafață de 2.600 $m^2$. El este delimitat astfel:

- La nord: str. Grigore Alexandrescu
- La sud: parcele existente pentru locuințe identificate prin CF nr. 435074 și CF nr. 435073
- La est: teren identificat cu CF nr. 445418
- La vest: teren identificat cu CF nr. 433834

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1224/08.06.2023, regimul tehnic existent este:

- UTR: Zonă propusă de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare
  - Funcțiuni predominante: locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare
  - Regim maxim de înălțime: P+2E
  - P.O.T.$_{max}$: 40%

**2. Schimbări preconizate și rezultate așteptate**

Prin Planul Urbanistic Zonal supus aprobării se dorește urbanizarea terenului studiat cu propunerea unui ansamblu de locuințe colective, comerț, servicii administrativ-financiare, bancare, turistice. Prevederile P.U.Z. – R.L.U. propuse sunt următoarele:

- UTR: Zonă mixtă
  - Funcțiuni predominante: locuințe colective, comerț, servicii administrativ-financiare, bancare, turistice. La str. Grigore Alexandescu, parterul va adăposti obligatoriu funcțiuni comerciale/servicii.
  - Regim maxim de înălțime – conform planșei U03 „Reglementări urbanistice propuse" și R.L.U. aferent astfel:
    - Pentru Z1 – 2S+P+6E
    - Pentru Z2 – 2S+P+4E
    - Pentru Z4 – 2S+P+2E+Er
  - Hmax – conform planșei U03 „Reglementări urbanistice propuse" și R.L.U. aferent astfel:
    - Pentru Z1 – Hmax = 24 m
    - Pentru Z2 – Hmax = 17 m
    - Pentru Z4 – Hmax = 14 m
  - P.O.T.max: 40%
  - C.U.T.max: 2,4
  - Retragerea minimă față de aliniament: 9 m față de str. Grigore Alexandrescu extinsă la 4 benzi și conform planșei U03 „Reglementări urbanistice propuse" și R.L.U. aferent
  - Retragerea minimă față de limitele laterale: conform planșei U03 „Reglementări urbanistice propuse" și R.L.U. aferent
  - Retragerea minimă față de limitele posterioare: 10 m și conform planșei U03 „Reglementări urbanistice propuse" și R.L.U. aferent
  - Spații verzi: minim 20%. Subzona Z3 va fi amenajată exclusiv ca spațiu verde cu acces public la nivelul solului.
- Circulații și accese: accesul auto, pietonal și necesarul de parcaje se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație și planșa anexa la aviz.
- Echipare tehnico-edilitară: conform planșei nr. U04 „Reglementări Edilitare" și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețele existente. 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.

### 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. U03 „Reglementări urbanistice propuse” 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 funcțiunilor 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 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 şi 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 „Ansamblu Locuințe Colective, Comerț, Servicii Administrativ - Financiare, Bancare, Turistice”, str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 435072, îndeplinește condițiile pentru a fi supus analizării şi aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Timișoara.