Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF Digitally signed by Gabriel ALMAJAN Date: 2026.10.27 11:41:15 Reason: Semnat electronic	**Semnat Sef serviciu** Serviciul Planificare Urbana Digitally signed by Roxana PATRULESCU Date: 2026.10.27 09:28:11 Reason: Semnat electronic	**Intocmit Consilier** Serviciul Planificare Urbana Digitally signed by Razvan POPESCU Date: 2026.10.27 08:17:42 Reason: Semnat electronic

Proiect HCL: PHCL2026-000517

RAPORT DE SPECIALITATE

aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Ansamblu Locuințe Colective, Comerț, Servicii Administrativ - Financiare, Bancare, Turistice”, str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 435072

Având în vedere Referatul Primarului Municipiului Timișoara de aprobare a proiectului de hotărâre și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Ansamblu Locuințe Colective, Comerț, Servicii Administrativ - Financiare, Bancare, Turistice”, precum și documentația de urbanism aferentă, înregistrată cu nr. **MTM2026-026040 din 21.05.2026** cu completările ulterioare.

Facem următoarele precizări:

I. Date de identificare

Denumire proiect: Ansamblu Locuințe Colective, Comerț, Servicii Administrativ - Financiare, Bancare, Turistice
Amplasament: str. Grigore Alexandrescu
Nr. CF teren reglementat: 435072
Suprafață teren reglementat: 2.600 m^2
Inițiator: Plano SRL
Elaborator: Artkraft SRL
Specialist R.U.R.: Bianca I. Luca
Număr proiect: 218/2021

II. Documente, acorduri și avize care au stat la baza elaborării P.U.Z.

Document	Nr./Dată
Certificat de Urbanism	1224/08.06.2023
Aviz de Oportunitate	27/13.06.2023
Raportul informării și consultării publicului	TMI2025-004856/13.02.2025
Plan de acțiune	UR2024-002357/25.09.2024
Aviz Arhitect Șef	TMI2026-026459/11.06.2026
Aviz Unic	469/07.08.2023
Aviz Sanitar	16883/520/C/07.07.2023
Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Timiș	69/12.06.2024
Aviz Protecția Civilă	949590/21.11.2022
Aviz Pompieri	949589/21.11.2022
Aviz de Principiu Mediu Urban	760/26.09.2022
Aviz Comisia de Circulație	MTM2024-029291/25.07.2024
Aviz Poliția Rutieră Timiș	495166/20.08.2024
Aviz ANIF	133/22.04.2024
Aviz AACR	31535/04.01.2024
Aviz Ministerul Turismului	177/11.07.2023

III. Procedura de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului

Etapa 1 – Etapa pregătitoare P.U.Z. și R.L.U. aferent P.U.Z.

Documentația a fost afișată pe site-ul instituției în perioada **25.11.2022 – 06.12.2022**, iar pe terenul inițiatorului s-a amplasat panoul prin care s-a anunțat demararea procedurii de informare. Nu au fost înregistrate recomandări, observații sau obiecțiuni cu privire la documentație.

Etapa 2 – Etapa elaborării propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent

Documentația a fost afișată pe site-ul instituției în perioada **17.01.2025 - 12.02.2025**. Inițiatorul documentației a amplasat un panou pe parcela care a generat Planul Urbanistic Zonal, iar Serviciul de Planificare Urbană a amplasat 4 panouri de informare (3 panouri pe teritoriul zonei studiate prin P.U.Z. și 1 panou la sediul Primăriei Municipiului Timisoara) și a notificat cetățenii ale căror proprietăți sunt direct afectate de propunerile P.U.Z. prin adrese expediate prin poștă.

La întâlnirea cu elaboratorul Atelierele Arhitech SRL, programată a se organiza online în data de **28.01.2025**, între orele **13:00 – 14:00**, nu a participat nicio persoană interesată.

Au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la documentația mai sus menționată. La acestea elaboratorul documentației a răspuns prin adresa înregistrată cu nr. MTM2025-004928/05.02.2025.

Ca urmare a finalizării etapei de informare s-a emis Raportul informării și consultării publicului, înregistrat cu nr. **TMI2025-004856** din **13.02.2025** și s-a publicat pe site-ul instituției.

Concluzie procedurală

Conform procedurii de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului prevăzute prin H.C.L. 218/2020, documentația se încadrează în **Etapa 3 – Etapa aprobării P.U.Z. și R.L.U. aferent**.

IV. Indicatori urbanistici existenți și propuși

Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea documentației P.U.Z. „Ansamblu Locuințe Colective, Comerț, Servicii Administrativ - Financiare, Bancare, Turistice”. Prin documentația antemenționată se dorește urbanizarea terenului studiat cu propunerea unui ansamblu de locuințe colective, comerț, servicii administrativ-financiare, bancare, turistice.

Conform Avizului de Oportunitate nr. **27/13.06.2023**, teritoriul care se reglementează este în suprafață de 2.600 m^2 și este delimitat astfel:

- La nord: Str. Grigore Alexandrescu - viitorul inel IV de circulație;
- 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 viran neurbanizat, identificat prin CF. Nr. 433834.

Regimul tehnic existent pe teritoriul ce face obiectul P.U.Z.:

- UTR: RrM3 - Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic
  - Funcțiuni predominante: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.
  - Regim maxim de înălțime: (S)+P+7+1R
  - H_{max}: 29 m
  - $H_{max\ cornișă}$: 25 m
  - P.O.T.$_{max}$: 50%
  - C.U.T.$_{max}$: 2,8
  - Retragerea minimă față de aliniament: conform R.L.U. aferent P.U.G. - UTR RrM3 – cap. C, art. 2
  - Retragerea minimă față de limitele laterale: conform R.L.U. aferent P.U.G. - UTR RrM3 – cap. C, art. 3
  - Retragerea minimă față de limitele posterioare: conform R.L.U. aferent P.U.G. - UTR RrM3 – cap. C, art. 3
  - Spații verzi: conform R.L.U. aferent P.U.G. - UTR RrM3 – cap. C, art. 10

- Conform Avizului de Oportunitate nr. 27/13.06.2023 - 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%

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- 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 Z_1 – 2S+P+6E
    - Pentru Z_2 – 2S+P+4E
    - Pentru Z_4 – 2S+P+2E+Er
  - Hmax – conform planșei U03 „Reglementări urbanistice propuse” și R.L.U. aferent astfel:
    - Pentru Z_1 – H_{max} = 24 m
    - Pentru Z_2 – H_{max} = 17 m
    - Pentru Z_4 – H_{max} = 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.

V. Condiții pentru autorizarea investițiilor

- 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 RLU.
- 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 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 şi utilități publice, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

Documentația de urbanism este însoțită de avizele şi acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare şi 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 şi corectitudinea din punct de vedere tehnic a acesteia, în conformitate cu art. 38 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

După aprobarea prin Hotărâre a Consiliului Local a documentației P.U.Z., aceasta va fi transmisă către oficiul de cadastru şi publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru şi carte funciară.

Planul Urbanistic Zonal va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de*

construcţii, cu modificările și completările ulterioare, ale H.C.L. nr. 218/2020 *privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 140/ 19.04.2011 prin care a fost aprobat „Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism şi amenajare a teritoriului", cu modificările şi completările ulterioare*, precum și ale tuturor, documentelor, acordurilor și avizelor enumerate la Cap. II a prezentului raport,

Propunem aprobarea documentației P.U.Z. „Ansamblu Locuințe Colective, Comerț, Servicii Administrativ - Financiare, Bancare, Turistice", str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 435072, elaborator Artkraft SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Bianca I. Luca, la cererea inițiatorilor Plano SRL, cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizele obținute și a prevederilor din prezentul raport.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că 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 dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Notă: *În cazul în care se consideră că proiectul de hotărâre nu îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local, se vor preciza prevederile legale nerespectate, argumentând modul în care se consideră a fi încălcate.*