



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Intocmit Arhitect șef INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF	Intocmit Șef serviciu Serviciul Planificare Urbana	

Proiect HCL: PHCL2025-000363

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal – „PUZ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”,
Piața Aurel Vlaicu nr. 3, CF nr. 451179, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre TMI2025-022935/29.05.2025, al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind „LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, amplasat în Piața Aurel Vlaicu nr. 3, CF 451179, Timișoara, aflat în proprietatea initiatorilor mai sus menționați, elaborat de proiectantul S.C. DM DEZVOLTARE.RO S.R.L., având ca specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. EMANUEL CRETU, proiect nr. PU-21/2021, prin care se propun locuințe colective și funcțiuni complementare, după obținerea Certificatului de Urbanism nr. 691/09.03.2022, prelungit până la data de 08.03.2025 și a Certificatului de Urbanism nr. 367/27.02.2025.

Facem următoarele precizări:

În conformitate cu 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 înregistrată cu nr. MTM2025-011773/08.03.2025 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, amplasat în Piața Aurel Vlaicu nr. 3, CF 451179, Timișoara;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 21/05.05.2022, de Punctul de vedere cu nr. TMI2024-024382/08.09.2025 la Avizul de oportunitate, Avizul Arhitectului Șef nr. 28/15.05.2025;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 691/09.03.2022, prelungit până la data de 08.03.2025 și Certificatului de Urbanism nr. 367/27.02.2025, prevederile Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 84/26.03.2023, prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și respectiv prevederile Planului de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara aprobat prin HCL 236/2024;

Documentația Planul Urbanistic Zonal „PUZ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, Piața Aurel Vlaicu nr. 3, CF 451179, Timișoara, având ca inițiatori pe Hebriștean Andrada Mădălina Anamaria și Hebriștean Cristian Mihai, Senn Didier Nicolas și Lahy Alain Albert Lina Ghislain, elaborat de proiectantul S.C. DM DEZVOLTARE.RO S.R.L., specialist cu drept de



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

semnătură R.U.R.: EMANUEL CRETU, proiect nr. PU-21/2021, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 19.11.2024 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 19.11.2024-13.12.2024.

La întâlnirea cu proiectantul SC DM DEZVOLTARE.RO SRL, programată a se organiza în data de 28.11.2024, timp de o oră, de la 13,30, prin platforma online Zoom, nu a participat nici o persoană interesată.

Nu au fost formulate sugestii din partea publicului, cu privire la documentația PUZ „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, Timișoara, Piața Aurel Vlaicu nr. 3, CF nr. 451179, inițiatori: Hebristian Andrada și Cristian, Senn Didier Nicolas, proiectant: S.C. DM DEZVOLTARE.RO S.R.L.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. TMI2024-040700/16.12.2024 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 Planul Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, Timișoara, Piața Aurel Vlaicu nr. 3, CF nr. 451179, 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 Planul Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, Timișoara, Piața Aurel Vlaicu nr. 3, CF nr. 451179, Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, Timișoara, Piața Aurel Vlaicu nr. 3, CF nr. 451179, Timișoara, a fost elaborat de proiectantul S.C. DM DEZVOLTARE.RO S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: EMANUEL CRETU, proiect nr. PU-21/2021, la cererea inițiatorilor Hebristian Andrada Mădălina Anamaria și Hebristian Cristian Mihai, Senn Didier Nicolas și Lahy Alain Albert Lina Ghislain.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal 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.: terenul din cvartalul delimitat la nord de str. Ion Mihalache (str. Bicaz), la vest de str. Ștefan cel Mare, la sud și est de str. Baba Dochia.

Suprafața reglementată: se află în situl urban Fabric I, (poz. 61 - cad TM-II-s-B-06096 - Lista Monumentelor Istorice 2004) în apropierea Pieței Traian, având două fronturi stradale, latura scurtă – fațada principală, către sud, în Piața Aurel Vlaicu, iar latura lungă spre est pe str. Constantin Titel Petrescu, identificată prin CF 451179, Timișoara, în suprafață de 2.412mp, având ca limite și vecinătăți: la Est: strada Constantin Titel Petrescu, cu distanța până la Casa S+P învecinata de 10,6m, având h. max = 6,5m; la Sud: Piața Aurel Vlaicu, cu distanța până la Casa S+P învecinata de 26,4m, având h. max = 7m; la Nord: teren proprietate privată identificate prin CF nr. 442263, top. 6820, top. 6818/1, top. 6818/2/1 cu Casa de locuit amplasată adiacent parcelei, cu calcan, în regim de înălțime S+P cu h. max = 7m; la Vest: teren proprietate privată, adiacent parcelei prin calcan, identificat prin CF nr. 401659, CF nr. 408407, unde se afla fosta platforma industrială SC Ceramica Crinul SA, în prezent dezafectată și fără activitate industrială, parcela având aprobat PUZ-ul de Reconversie incinta industrială în zona mixtă, aprobat prin HCL 460/09.09.2019, cu regim de înălțime prioritar de S+P+3E+3Er, cu h. max = 25m.

Terenul reglementat este parțial construit - în momentul de față pe teren există clădirile care formează Abatorul Timișoara: două pavilioane și un grup statuar (care constă din două statui amplasate pe pedestale) către Bd. Eroilor de la Tisa, clădirea cu turnul Abatorului și două hale situate de-o parte și



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

de alta a acestuia, are ca proprietari pe Hebriștean Andrada Mădălina Anamaria si Hebriștean Cristian Mihai, Senn Didier Nicolas si Lahy Alain Albert Lina Ghislain.

Categoria funcțională existentă: Conform P.U.Z. "Zona Fabric" aprobat cu H.C.L. 95/1998, preluat prin P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin H.C.L. 618/2019: fond construit vechi: zona de locuinte (pentru maxim 2 familii) si functiuni complementare. Conform Listei Monumentelor istorice din 2004, terenul se află în sit urban „Fabric” I, cod LMI 2004: TM-II-s-B-06096, Lista monumentelor Istorice 2004.

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 475 / 17.10.2023 – UTR ZCP L1 Iosefin/Fabrik // Zonă construită protejată, Locuire organizată pe cvartale închise.

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: Zonă mixtă: servicii și locuințe colective. Se propune generarea unei zone de locuire și funcțiuni complementare, pastrarea corpului C1, reabilitarea si apartamentarea acestuia, funcțiunea de locuire poate fi prezentă la parterul si etajele imobilelor, serviciile se vor amplasa exclusiv la parter, conform planșei U.10 - „Reglementări urbanistice - zonificare”.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune realizarea unei zone de locuire și funcțiuni complementare: pastrarea corpului C1, mansardarea, reabilitarea si apartamentarea acestuia, funcțiunea de locuire poate fi prezentă si la parterul si etajele imobilelor, serviciile se vor amplasa exclusiv la parter in Corpul C1 (existent) si C2 (propus), pastrand caracterul public, pentru servicii al parterului ambelor cladiri amplasate in Piata Aurel Vlaicu, cat si continuarea frontului pe str. Titel Petrescu, respectiv se stabilesc condiții pentru utilizare funcțională a terenului, în relație cu funcțiunile din zonă, modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor și amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Indicii propuși prin documentație și in conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 28/15.05.2025 sunt următorii:

Funcțiunea propusă pe terenul beneficiarului: Zonă mixtă: servicii și locuințe colective

- P.O.T. max = 60%
- C.U.T. max = 2,2
- Regim de înălțime max. (S)+P+2E+M/Er
- H.max. cornișă pentru (S)+P+2E+Er = 9.3 m
- H.max. totală = 13,45 m
- Spații verzi amenajate: min. 20%, conform Avizul Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 84/26.03.2023 prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu si se adopta fara aviz de mediu. Se vor respecta prevederile Planul de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara aprobat prin HCL 236/2024.

Se vor respecta prevederile din O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si de sănătate publica privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare;

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.

Circulații și accese: în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2023-000417/02.03.2023, conform planului de situație anexat;

Servituți: conform P.U.G. Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023.

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 585/19.08.2022. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se vor realiza conform planului de actiune asumat.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

La eliberarea Autorizațiilor 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 beneficiarului.

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.).

Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform planșei nr. U.09 – „Proprietatea terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

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, alin. 1[^]1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentatiei PUZ si RLU aferent, aceasta va fi transmisa 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 „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, Timișoara, Piața Aurel Vlaicu nr. 3, CF nr. 451179, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Avizarea si aprobarea Planul Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, Timișoara, Piața Aurel Vlaicu nr. 3, CF nr. 451179, Timișoara, având ca inițiatori pe Hebriștean Andrada Mădălina Anamaria si Hebriștean Cristian Mihai, Senn Didier Nicolas si Lahy Alain Albert Lina Ghislain, elaborat de proiectantul S.C. DM DEZVOLTARE.RO S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: EMANUEL CRETU, proiect nr. PU-21/2021, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Indicii propuși prin documentație și in conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 28/15.05.2025 sunt următorii:

Indicii propuși prin documentație și in conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 28/15.05.2025 sunt următorii:

Funcțiunea propusă pe terenul beneficiarului: Zonă mixtă: servicii și locuințe colective

- P.O.T. max = 60%
- C.U.T. max = 2,2
- Regim de înălțime max. (S)+P+2E+M/Er
- H.max. cornișă pentru (S)+P+2E+Er = 9.3 m
- H.max. totală = 13,45 m
- Spații verzi amenajate: min. 20%, conform Avizul Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 84/26.03.2023 prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu si se adopta fara aviz de mediu. Se vor respecta prevederile Planul de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara aprobat prin HCL 236/2024.

Se vor respecta prevederile din O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si de sănătate publica privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

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.

Circulații și accese: în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2023-000417/02.03.2023, conform planului de situație anexat;

Servituți: conform P.U.G. Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023.

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 585/19.08.2022. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se vor realiza conform planului de acțiune asumat.

3. Planul Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, Timișoara, Piața Aurel Vlaicu nr. 3, CF nr. 451179, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat, situat în Timișoara, înscris în CF 451179, Timișoara, în suprafață totală de 2.412mp, au ca proprietari pe Hebriștean Andrada Mădălina Anamaria și Hebriștean Cristian Mihai, Senn Didier Nicolas și Lahy Alain Albert Lina Ghislain.

4. Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform planșei nr. U.09 – „Proprietatea terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

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. 2¹) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

6. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, Timișoara, Piața Aurel Vlaicu nr. 3, CF nr. 451179 și a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, Timișoara, Piața Aurel Vlaicu nr. 3, CF nr. 451179, având ca inițiator pe Hebriștean Andrada Mădălina Anamaria și Hebriștean Cristian Mihai, Senn Didier Nicolas și Lahy Alain Albert Lina Ghislain, a fost elaborat de proiectantul S.C. DM DEZVOLTARE.RO S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: EMANUEL CRETU, proiect nr. PU-21/2021, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării în plenul consiliului local.