



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	Semnat Sef serviciu Serviciul Planificare Urbana	Intocmit Consilier Compartiment Avizare PUD/PUZ

MTM2025-027678

Ca urmare a cererii adresate de **SOCIETATEA SAPPORO NIPON INVEST SRL** prin **SZASZU CRISTIAN**, cu sediul în județul Timiș, Municipiul Timișoara, Str. Georges Bizet, nr. 6, cam. 6, CUI 4475306, J35/3304/17.08.2021, înregistrată cu nr. MTM2025-027678/24.06.2025;

Ca urmare a proiectului nr. **393/PSL/22** realizat de **S.C. RD SIGN S.R.L.**, cu sediul în județul TIMIȘ, municipiul TIMIȘOARA, cod poștal 300458, strada Vulturilor, nr. 14, telefon 0722624862, CUI RO 3981516;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma **ședinței din data de 08.07.2025 a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism**, înființată în baza art. 37 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a H.C.L. nr. 390/2021 privind înființarea C.T.A.T.U.;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite prezentul:

AVIZ

Nr. 35 din 11.07.2025

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal **"FUNCȚIUNI MIXTE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE"**, generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, str. Constructorilor nr. 4A, 4B, 4C, str. I.I. De La Brad nr. 5, str. Kimel nr. 7, identificat prin CF nr. 414820, CF nr. 414840, CF nr. 407141, CF nr. 414822, CF nr. 426998, CF nr. 455989 **având suprafață totală de 16 408 m².**

Inițiator: **SOCIETATEA SAPPORO NIPON INVEST SRL, Drugă Constantin, Drugă Niculina, Drugă Mihai, Drugă Mărioara**

Proiectant: **S.C. RD SIGN S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **Arh. Răzvan Gabriel M. NEGRIȘANU – DZO,E;**

Amplasare, delimitare, suprafață zonă reglementată în P.U.Z.: se reglementează terenurile situate în intravilanul municipiului Timișoara, str. Constructorilor nr. 4A, 4B, 4C, str. I.I. De La Brad nr. 5, str. Kimel nr. 7, identificat prin CF nr. 414820, CF nr. 414840, CF nr. 407141, CF nr.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

414822, CF nr. 426998, CF nr. 455989, suprafața acestor imobile fiind delimitată la **nord** de strada Constructorilor, la **sud** de parcele destinate locuințelor individuale, la **est** de clădiri destinate locuințelor colective, la **vest** de o parcelă cu funcțiune industrială CF nr. 444023.

Teritoriul studiat prin P.U.Z.: teritoriul delimitat la **nord** de strada Constructorilor, la **sud** de parcele destinate locuințelor individuale, la **est** de clădiri destinate locuințelor colective, la **vest** de o parcelă cu funcțiune industrială CF nr. 444023.

Prevederi P.U.Z. și R.L.U. aferent aprobate anterior:

Conform PUZ aprobat prin HCL 186/2003 – Zonă rezidențială cu clădiri P,P+1,P+2 propusă; Înălțimea construcțiilor și POT- conform HG 525/1996, spații verzi conform HCL 289/21.06.2022.

Prevederi P.U.Z. și R.L.U. propuse:

Categoria funcțională propusă: funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare

- Regimul maxim de înălțime propus: **(1-2)S+P+6E+Er; H max=28m pt lot 2**

(1-2)S+P+4E; H max=20m pt lot 6

(1-2)S+P+3E; H max=17m pt lot 7;

- POT_{max} : **40%;**

- CUT_{max} : **CUTmax= 2,5 - lot 2**

CUTmax= 2 - lot 6

CUTmax= 1,6 - lot 7;

- Spații verzi: min **30%**

- Retrageri minime față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare – în conformitate cu planșa nr. U03 – „Reglementări urbanistice - zonificare”, astfel:

➤ **Lot 2 SzLc-Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare:**

- Retrageri de 6m față de aliniamentul străzii Constructorilor, alinierea clădirilor la construcțiile vecine existente;
- Retrageri de minim H/2 dar nu mai puțin de 11m, H reprezentând înălțimea construcției propuse, față de limita de vest a parcelei;
- Retrageri de minim H/2 dar nu mai puțin de 6m față de limita de est a parcelei, H reprezentând înălțimea construcției propuse, unde se va ține cont de realizarea unui spațiu verde de tip deep green (fără construcții subterane) cu rol de barieră vizuală;
- Retrageri de 6m față de aliniamentul străzii noi propuse în continuarea CF nr. 446722;

➤ **Lot 6 - SzLc-Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare:**

- Retrageri de 6m față de aliniamentul străzii noi propuse în continuarea CF nr. 446722;
- Retrageri de minim H/2 dar nu mai puțin de 11m, H reprezentând înălțimea construcției propuse, față de limita de vest a parcelei;
- Alipirea clădirii la limita de est a parcelei în vederea realizării unui calcan;
- Retrageri a zonei de implantare până la limita de proprietate a parcelei vecine CF nr. 451788 pentru zona de sud a parcelei;

➤ **Lot 7 - SzLc-Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare:**

- Retrageri de 6m față de aliniamentul străzii noi propuse în continuarea CF nr. 446722;
- Retrageri de minim H/2 dar nu mai puțin de 6m față de limita de est, H reprezentând înălțimea construcției propuse unde se va ține cont de realizarea unui spațiu verde de tip deep green (fără construcții subterane) cu rol de barieră vizuală;
- Alipirea clădirii la limita de vest a parcelei în vederea realizării unui calcan;
- Retrageri de minim H/2 dar nu mai puțin de 10m față de limita posterioară a parcelei, H reprezentând înălțimea construcției propuse;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Spații verzi amenajate **minim 30%**- conform Avizului nr. 43 din 15.04.2025 emis de Agenția Națională pentru Protecția Mediului

- Spații verzi și plantate - se vor respecta prevederile HCL nr. 236/2024 privind Planul de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara;
- Circulații și accesuri: accesul auto, pietonal și necesarul de parcaje se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2024-0305836/07.10.2024
- Echipare tehnico-edilitară: Pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 455/10.09.2024. 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.

În urma ședinței **Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 08.07.2025**, înființată în baza art. 37 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, a H.C.L. nr. 390 din 2021 privind înființarea C.T.A.T.U., se avizează **favorabil** Planul Urbanistic de Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia:

- Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor și retragerile față de limitele de parcele prevăzute în planșa nr. U03 – „Reglementări urbanistice - zonificare” 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 emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public, și în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și inițiatorul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63, alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Avizul arhitectului-șef nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 2335/29.07.2022 prelungit până la data de 28.07.2025, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 628 lei, conform OP – P36ZEXA2511503V4 din 25.04.2025.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct / ~~prin poșta~~ la data de