



**ROMÂNIA**

**JUDEȚUL TIMIȘ**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA**

**ARHITECT ȘEF**

<b>Semnat Arhitect sef</b> INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	<b>Semnat Sef serviciu</b> Serviciul Planificare Urbana	<b>Intocmit Consilier</b> Compartiment Atelier de Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de BORDEA IOSIF GABRIEL, cu domiciliul/sediul în județul Timis, municipiul Timisoara, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. MTM2026-020400;

Ca urmare a proiectului nr. 08-BOR-23 realizat de M3DVES STUDIO SRL, cu sediul în Urseni, str. Bisericii, nr. 9, CIF 44061280;

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

## **AVIZ**

Pentru Planul Urbanistic Zonal „PUZ - Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, generat de imobilul situat în Timișoara, Zona Calea Torontalului, identificat cu CF nr. 422530, nr. cad. 732/1/44.

**Inițiator:** Superb Line Imoconstruct SRL

**Elaborator:** M3DVES STUDIO SRL

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** Constantin C. Ciocan

**Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:** Terenul extravilan situat în partea de nord - vest a municipiului Timișoara, zona Metro II, identificat prin CF nr. 422530, nr. cad. nr. top. 422530, (Nr. CF vechi 141464, nr. cad. vechi A 732/1/44), având suprafață totală de 24.700 mp, conform planșei nr. U04 - „Reglementări urbanistice propuse”, anexă la documentație, delimitat astfel:

- la nord – est de terenurile situate în extravilan înscrise în CF nr. 438386 și CF nr. 438387;
- la sud - est de drum de exploatare DE 716 (înscris în CF nr. 446551) și HCN 693;
- la sud – vest de terenul extravilan înscris în CF nr. 439078;
- la nord – vest de drum de exploatare DE 732/1/2 (înscris în CF nr. 446788).

**Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior:**

- UTR: TDA // Terenuri cu destinație agricolă - arabil, pășuni, fânețe situate în extravilan
  - Funcțiuni predominante: Pajiști, fânețe, pășunat, culturi agricole diverse, pepiniere, unități agricole/ferme existente, rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură.
  - Regim maxim de înălțime: nu este cazul.
  - H<sub>max</sub>: nu este cazul.

- $H_{\max}$  cornișă: nu este cazul.
- $P.O.T._{\max}$ : Pentru utilizările admise = 0%, pentru construcții și amenajări agricole:  $P.O.T._{\max}$  se va stabili prin P.U.Z. funcție de caracterul acestora, pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole  $P.O.T._{\max}$  = 10% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole).
- $C.U.T._{\max}$ : Pentru pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere  $C.U.T._{\max}$  = 0, pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole  $C.U.T._{\max}$  = 0,2 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole).
- Retragerea minimă față de aliniament: nu este cazul.
- Retragerea minimă față de limitele laterale: nu este cazul.
- Retragerea minimă față de limitele posterioare: nu este cazul.

### **Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:**

- UTR: Zonă locuințe colective cu servicii la parter
  - Regim de construire: izolat
  - Funcțiuni predominante: Locuințe colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative pe parcelă.
  - Regim maxim de înălțime: S+P+2+M/Er
  - $H_{\max}$ : 12m
  - $H_{\max}$  cornișă: 12m
  - $P.O.T._{\max}$ : 35%
  - $C.U.T._{\max}$ : 0,9
  - Retragerea minimă față de aliniament: 6 m și conform planșei U04 – Reglementări urbanistice propuse.
  - Retragerea minimă față de limitele laterale: H/2 dar nu mai puțin de 3 m și conform planșei U04 – Reglementări urbanistice propuse
  - Retragerea minimă față de limitele posterioare: 10 m și conform planșei U04 – Reglementări urbanistice propuse
  - Spații verzi: Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina din față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă.
  
- UTR: Zonă locuințe pentru maxim 2 familii
  - Regim de construire: izolat
  - Funcțiuni predominante: Locuințe cu maxim două unități locative pe parcelă și anexe.
  - Regim maxim de înălțime: S+P+1+M/Er
  - $H_{\max}$ : 9 m
  - $H_{\max}$  cornișă: 9 m
  - $P.O.T._{\max}$ : 35%
  - $C.U.T._{\max}$ : 0,9
  - Retragerea minimă față de aliniament: 6 m și conform planșei U04 – Reglementări urbanistice propuse.
  - Retragerea minimă față de limitele laterale: H/2 dar nu mai puțin de 3 m și conform planșei U04 – Reglementări urbanistice propuse
  - Retragerea minimă față de limitele posterioare: 10 m și conform planșei U04 – Reglementări urbanistice propuse
  - Spații verzi: Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina din față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă.

- 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. U05-1 Reglementări edilitare apă potabilă și canalizare, U05-2 Reglementări edilitare electrice și telefonie 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.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 30.04.2026. se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- 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. U04 – 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 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.
- Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a infrastructurii edilitare și a accesibilității de la amplasamentul reglementat, până la infrastructura edilitară și stradală existentă în zonă, care respectă cerințele prevăzute în Ordinul 49 din 27.01.1998 *pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane* și toată legislația în vigoare, respectiv 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 anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul 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 (DTAC) 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. 2755/28.11.2023, emis de Primăria Municipiului Timișoara.