



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

TMI2025-037777
2025-09-04 11:42

Semnata Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	Semnata Sef serviciu Serviciul Planificare Urbana	Intocmit Consilier Compartiment Avizare PUD/PUZ
Digitally signed by Gabriel ALMAJAN Date: 2025.09.04 11:41:57 Reason: Semnat electronic	Digitally signed by Monica MITROFAN Date: 2025.09.02 15:54:59 Reason: Semnat electronic	Digitally signed by Liliana Vasilica IOVAN Date: 2025.09.02 14:55:56 Reason: Semnat electronic

Ca urmare a cererii adresate de **TISCHER CĂTĂLIN**, cu domiciliul în municipiul Timișoara, județul Timiș, înregistrată cu nr. MTM2025-032978/31.07.2025 completată în data de 20.08.2025;

Ca urmare a proiectului nr. **42/2022** realizat de **Power On Solutions S.R.L.**, cu sediul în municipiul Timișoara, județul Timiș, cod poștal 300774, str. Gavril Musicescu, nr. 26, CUI 35727215, J35/626/2016, având în vedere observațiile și recomandările în urma **ședinței din data de 14.08.2025 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. 50 din 29.08.2025

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal "DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", generat de imobilul situat în județul Timiș, extravilanul Municipiului Timișoara, identificat cu CF nr. 445968, CF nr. 445969, Timișoara, în suprafață totală de 41.943 m².

Inițiatori: Tischer Cătălin, Tischer Alina Andreea

Proiectant: Power On Solutions S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Ioana I.N. Stancu - Ispas – pentru categoria D_{z1}, D_{z2}.

Amplasare, delimitare, suprafață zonă reglementată în P.U.Z.: terenul situat în extravilanul Municipiului Timișoara, în partea de nord – vest a orașului, în proximitatea Căii Torontalului, DN 6, , identificat cu CF nr. 445968, CF nr. 445969, în suprafață totală de 41.943 mp, conform planșei nr. U.04 – „Reglementări urbanistice propuse”, anexă la prezentul aviz.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de proprietar și cvartalul din care acesta face parte în conformitate cu HCL 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord: Cvartal 15.

1. Prevederi P.U.G. și R.L.U. aferent aprobate anterior:

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 - zonă cu caracter nedefinit, terenuri situate în extravilan, terenuri afectate de sistematizarea zonei, respectiv conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023 – UTR TDA// Terenuri cu destinație agricolă - arabil, pășuni, fânețe situate în extravilan. Terenuri afectate de servitute de utilitate publică, servitute de utilitate publică



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

recomandată, de zona verde - protecție ape sau cu rol de culoar ecologic extravilan (TVe), de HCL 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord - Cvartal C15 și posibil afectat de canal. Terenuri situate parțial în zona I și parțial zona II de referință // Aerodrom Cioca.

2. Prevederi P.U.Z. și R.L.U. propuse:

Categoria funcțională propusă (conform PUG aprobat prin HCL 457/2023): UTR Li/c// Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici

Zona L - Locuințe individuale – parcelele cu nr. 10, 11 și 13 - 46

- **Regim de construire: izolat și cuplat;**
- **Funcțiunea predominantă:** locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/ parcelă, cu asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei;
- **Regim de înălțime**

Subzona L: regim de înălțime (S)+P+1E+Er/M; H maxim = 12 m; conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25673 din 22.10.2024: Hmaxim = 12 m, respectiv cota maximă de 100,62m (88,62 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a obiectivului);

Subzona L_1: regim de înălțime (S)+P+1E+Er/M; H maxim = 10,57 m; conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25673 din 22.10.2024: Hmaxim = 10,57 m, respectiv cota maximă de 98,97m (88,40 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,57 m înălțimea maximă a obiectivului);

Subzona L_2: regim de înălțime (S)+P+1E+Er/M; H maxim = 9,97 m; conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25673 din 22.10.2024: Hmaxim = 9,97 m, respectiv cota maximă de 98,55 m (88,58 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 9,97 m înălțimea maximă a obiectivului);

- $POT_{max} = 35\%$;
- $CUT_{max} = 1.05$;
- Spații verzi = minim 40%;
- Retrageri minime față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare – în conformitate cu planșa nr. U03 - „Reglementări urbanistice - zonificare”.

Zona Ls - Locuințe individuale cu servicii – parcelele cu nr. 3-9 și 12

- **Regim de construire: izolat și cuplat;**
- **Funcțiunea predominantă:** locuințe individuale cu maxim 2 unități locative la etajele superioare și cu servicii la parter, cu asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei;
- **Regim de înălțime**

Subzona Ls: (S)+P+1E+Er/M; H maxim = 10,57 m; conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25673 din 22.10.2024: Hmaxim = 10,57 m, respectiv cota maximă de 98,97m (88,40 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,57 m înălțimea maximă a obiectivului);

Subzona Ls_1: regim de înălțime (S)+P+1E+Er/M; H maxim = 9,97 m; conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25673 din 22.10.2024: Hmaxim = 9,97 m, respectiv cota maximă de 98,55m (88,58 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 9,97 m înălțimea maximă a obiectivului);

Subzona Ls_2: regim de înălțime (S)+P+1E; H maxim = 6,68 m; conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25673 din 22.10.2024: Hmaxim = 6,68 m, respectiv cota maximă de 95,24 m (88,56 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 6,68 m înălțimea maximă a obiectivului);

- $POT_{max} = 35\%$;
- $CUT_{max} = 1.05$ (pentru subzona Ls și Ls_1) și $CUT_{max} = 0,70$ (pentru subzona Ls_2);
- Spații verzi = minim 40%;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

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

Zona S.P – Spații verzi amenajate

- **Subzona SP (zona verde) - parcelele cu nr. 1 și 47;**
- **Subzona TE (spațiu tehnic) - parcela cu nr. 51;**
- **Subzona P (parcare privată) - parcela cu nr. 2;**
- **Spații verzi:** minim 32.00% din suprafața totală a terenului, din care minim 7,05% spații verzi compacte publice din suprafața totală a terenului și minim 24% spații verzi de incintă din suprafața totală a terenului (spații verzi pe parcelă minim 40%); se vor respecta prevederile Avizului de Mediu nr. 4/02.04.2025 emis de Agenția Națională pentru Protecția Mediului, respectiv prevederile HCL nr. 236/2024 privind Planul de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara;
- **Circulații și accese:** accesul auto, pietonal și necesarul de parcaje se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2025-035232/14.08.2025 și planșa anexa la aviz.
- **Echipare tehnico-edilitară:** Pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 106/27.03.2025. 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 14.08.2025**, 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 Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, **cu respectarea următoarelor condiții:**

- 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;
- În Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) se va menționa explicit că, soluția de amplasare a echipamentelor tehnico – edilitare pe parcela destinată zonei tehnice (TE), va fi reconfigurată, adaptată și detaliată în cadrul documentației tehnice pentru obținerea autorizației de construire (DTAC), în funcție de condițiile specifice ale amplasamentului și de cerințele tehnice actualizate;
- 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 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),



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

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. 1875/01.07.2022 prelungit până la 30.06.2025, respectiv a Certificatului de Urbanism nr. CU2025-001500/18.06.2025, emise de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 628 lei, conform OP Salt Bank ref. 8W29 din 31.07.2025.

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