



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	Intocmit Consilier Compartiment Avizare PUD/PUZ	

Ca urmare a cererii adresate de **BUGAR SAVU pentru NISTOR EMANUEL, etc.**, cu domiciliul în județul Timiș, municipiul Timișoara, , înregistrată cu nr. MTM2025-019205/25.04.2025;

Ca urmare a proiectului nr. **5/2021** realizat de **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ BUGAR SAVU**, cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, cod poștal 300732, strada Piatra Craiului nr. 1, sc. C, ap. 4, telefon 0723168957, CUI 20854717;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma **ședinței din data de 27.05.2025 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. 31 din 06.06.2025

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe și dotări complementare” generat de imobilele amplasate în extravilanul municipiului Timișoara și identificate cu CF nr. 433979 nr. cad. 433979 (CF vechi nr. 139910 nr. cad. vechi A698/2/4/2/2), CF nr. 433980 nr. cad. 433980 (CF vechi nr. 136557 nr. cad. vechi A698/2/5), având suprafață totală de 15. 000 m².

Inițiatori: **Nistor Constantin și Paraschiva, Nistor Daniel, Nistor Estera, Nistor Corneliu, Nistor Emanuel, Nistor Lucreția, Usciuc Lidia, Drăghici Tabita, Nistor Samuel;**

Proiectant: **BIA BUGAR SAVU**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **Arh. BUGAR SAVU – D,E;**

Amplasare, delimitare, suprafață zonă reglementată în P.U.Z.: se reglementează parcelele situate în extravilanul municipiului Timișoara și identificate cu CF nr. 433979 nr. cad. 433979 (CF vechi nr. 139910 nr. cad. vechi A698/2/4/2/2), CF nr. 433980 nr. cad. 433980 (CF vechi nr. 136557 nr. cad. vechi A698/2/5), având suprafață totală de 15. 000 m², delimitate la nord de parcela A 698/2/4/2/1, afectată de P.U.Z. aprobat prin HCL 540/2006, la est de parcela A 698/2/4/2/1, afectată de P.U.Z. aprobat prin HCL 540/2006, la sud de drum de exploatare 698/2/2, iar la vest de canal HCN 700.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de proprietar și cvartalul delimitat la nord de parcela A 698/2/4/2/1, afectată de P.U.Z. aprobat prin HCL 540/2006, la est de parcela



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

A 698/2/4/2/1, afectată de P.U.Z. aprobat prin HCL 540/2006, la sud de drum de exploatare 698/2/2, iar la vest de canal HCN 700.

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

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 – Teren situat în extravilan - Zonă cu caracter nedefinit, teren situat în zonă de protecție canal, afectat de sistematizarea zonei (lărgire drumuri de exploatare existente). Imobil situat în proximitatea aeroportului utilitar "CIOCA".

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

Categoria funcțională propusă: Locuințe și funcțiuni complementare

- **Pentru Zona locuințe individuale cu maxim 2 apartamente/parcelă:**

- $P.O.T._{max} = 35\%$
- $C.U.T._{max} = 1,05$
- Regim maxim de înălțime: P+1E+M
- $H_{max \text{ cornișă}} = 7,50 \text{ m}$
- $H_{max \text{ coamă}} = 10,50 \text{ m}$

- **Pentru Zona locuințe colective cu maxim 12 apartamente și SAD-uri la parter:**

- $P.O.T._{max} = 40\%$
- $C.U.T._{max} = 2,00$
- Regim maxim de înălțime: S+P+3E+M/Er
- $H_{max \text{ cornișă}} = 13,50 \text{ m}$
- $H_{max \text{ coamă}} = 16,50 \text{ m}$

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

Spații verzi amenajate: minim 13,51% - conform Deciziei etapei de încadrare nr. 112 din 19.11.2024 emisă de Agenția Națională pentru Protecția Mediului; Spații verzi și plantate - se vor respecta prevederile Planului de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara, aprobat prin HCL 236/2024;

Circulații și accese: accesul auto, pietonal și necesarul de parcaje se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2025-002865/31.01.2025;

Echipare tehnico-edilitară: Pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 138/17.04.2025.

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 cheltuiuala beneficiarului.

În urma ședinței **Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 27.05.2025**, 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” 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;
- Spre frontul strazilor și la limitele de vecinătate până la frontul casei în interior se vor realiza împrejurimi transparente din grilaje metalice cu stalpi metalici sau plase din sarma. Înălțimea acestor împrejurimi va fi de maximum 1,80 m cu soclu plin cu înălțimea cuprinsă între 0,45 - 0,60 m și vor putea fi dublate de gard viu;
- 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



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

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 nr. UR2024-001081; 001469/11.06.2024.

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. 2234 din 25.08.2021 prelungit până la 24.08.2021 și a Certificatului de Urbanism nr. CU2024-001859/ 12.07.2024, emise de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 628 lei, conform chitanței nr. 497250 din 25.04.2025 și chitanței nr. 444634 din 29.11.2024.

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