



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

Ca urmare a cererii adresate de **ASMAIL VIOLETA MARIANA**, cu domiciliul în Israel, având CNP 2650814354727, înregistrată cu nr. MTM2025-021201/ 12.05.2025;

Ca urmare a proiectului nr. **68/2023** realizat de **ARHTECTIM S.R.L.**, cu sediul în județul TIMIȘ, municipiul TIMIȘOARA, str. Delfinului, nr.1, sc. A, sc. B, ap. 2, telefon 0767608558, CUI 41583840, 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. 33 din 12.06.2025

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal **"ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"**, generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, str. Grigore Alexandrescu, identificat prin CF nr. 402967, nr. Top. 402967 **având suprafață totală de 5000 m²**.

Inițiator: **ASMAIL VIOLETA MARIANA**

Proiectant: **ARHTECTIM S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **arh. Delia Vizitiu** – pentru categoria **D_{z1}, E.**

Amplasare, delimitare, suprafață zonă reglementată în P.U.Z.: se reglementează terenurile situate în intravilanul municipiului Timișoara (conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2022), adiacent strazii Grigore Alexandrescu, identificat prin CF nr. 402967, suprafața acestor imobile fiind delimitată la **nord** de DE 527/1/, la **sud** de strada Grigore Alexandrescu (inel IV de circulație), la **est** de zona de locuințe colective și servicii în regim S+P+8E+Er (PUZ aprobat prin HCL nr. 412/2020) și locuințe colective existente în regim S+P+5E+M adiacente strazii Grigore Alexandrescu, la **vest** teren proprietate privată cu CF nr. 404837 (PUZ aprobat prin HCL 410/2024 „Zona rezidențială și funcțiuni complementare”).

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: teritoriul delimitat la **sud** de strada Grigore Alexandrescu, la **est** de teren cu destinație specială CF nr. 410353, la **nord** de strada Ion Flueraș și HCN 526, iar la **vest** de Calea Torontalului.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

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

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 – Zona propusa pentru institutii si servicii publice, cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ. Teren afectat de sistematizarea zonei;

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

Categoria funcțională propusă: zona rezidentiala si functiuni complementare;

- **Regimul maxim de înălțime propus:**

Corp fata (spre Grigore Alexandrescu):

- pentru locuințe colective și funcțiuni complementare: **S/D+P+9E; $H_{\max}$: 34.00 m;**
- pentru servicii: **S/D+P+2E; $H_{\max}$: 13.50 m;**

Corp mijloc (locuințe colective + parcare): S/D+P+5E+Er; $H_{\max}$: 26.00 m

Corp spate (locuințe colective + parcare): S/D+P+7E; $H_{\max}$: 28.00 m.

- **POT $_{\max}$: 40%;**
- **CUT $_{\max}$: 2.6;**
- **Spații verzi minim 26.20% din parcela initiala, respectiv minim 30% din suprafata parcelei rezultate**, conform Deciziei etapei de incadrare nr. 27 din 19.03.2025 emis de Agenția Națională pentru Protecția Mediului; **se va asigura o zonă destinată spațiilor verzi de tip „deep green” de minim 10% din suprafata parcelei rezultate;** se vor respecta prevederile HCL nr. 236/2024 privind Planul de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara;
- **Retrageri minime față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare – în conformitate cu planșa nr. U04 – „Reglementări urbanistice - zonificare”, astfel:**
 - Fata de Inelul IV (strada Grigore Alexandrescu), adiacent terenului pe directia **sud**, Retragera fata de limita de proprietate rezultata dupa dezmembrare este de min 19.36 m, conform alinamentului dat de constructia existenta la vest si de viitoarea constructie de la est, adiacente la strada Grigore Alexandrescu;
 - În partea vistica zona de servicii (in regim maxim S/D+P+2E) va fi retrasa la minim 3.00 fata de limita de proprietate, iar zona de locuinte colective la minim 5.00 m. Pentru ambele zone se va respecta distanta de H intre cladirile invecinate, in functie de regimul de inaltime, conform planșei „U04 Reglementări urbanistice-zonificare”
 - În partea nordica, retragerea față de DE 527/1/13 (prelungirea strazii Ion Flueraș) limita parcelei va fi de 4,00m fata de limita rezultata dupa intregirea profilului drumului de 11.5 m aprobat prin documentatiile de urbansim anterioare .
 - În partea estică, fata de aliniamentul strazii propuse (strada cu profil final de 13.00 m) retragerea este de 3.00 m, conform planșei nr. U04 – „Reglementări urbanistice – zonificare”.
 - Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi în conformitate cu planșa nr. U04 – „Reglementări urbanistice – zonificare”.
- **Circulații și accese:** accesul auto, pietonal și necesarul de parcaje se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2024-025991/27.06.2024 si plansa anexa la aviz.
- **Echipare tehnico-edilitară:** Pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 335/10.07.2024. 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 investitorului.

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



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Urbanistic de 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. U04 – „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;
- se va asigura o zonă destinată spațiilor verzi de tip „deep green” de minim 10% din suprafața parcelei rezultate (spații verzi minim 26.20% din parcela inițială, respectiv minim 30% din suprafața parcelei rezultate, conform Deciziei etapei de încadrare nr. 27 din 19.03.2025 emis de Agenția Națională pentru Protecția Mediului);
- se va reface planșa nr. U04 – „Reglementări urbanistice - zonificare” cu reprezentarea mai explicită a retragerii față de limita stânga a parcelei;
- 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 nr. UR2024-001142/16.05.2024.

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. 3665/29.12.2022 prelungit până la data de 28.12.2025, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 628 lei, conform chitanța seria DFMT 155243 nr. 1658900 din 12.05.2025.

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