



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

Proiect HCL: PHCL2025-000542

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Zonal „PUZ - Locuințe și dotări complementare parcelele 433979 și 433980 Timișoara”, CF nr. 433979 și CF nr. 433980, extravilan Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zonal „PUZ - Locuințe și dotări complementare parcelele 433979 și 433980 Timișoara”, CF nr. 433979 și CF nr. 433980, extravilan Timișoara, prin care se propune realizarea unei zone de locuințe colective și servicii;

Facem următoarele precizări:

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara și strategia de dezvoltare și renovare urbană promovată de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;

Având în vedere solicitarea domnului Bugar Savu în calitate de reprezentant al Nistor Constantin și Paraschiva, Nistor Daniel, Nistor Estera, Nistor Corneliu, Nistor Emanuel, Nistor Lucreția, Usciuc Lidia, Drăghici Tabita, Nistor Samuel, înregistrată cu nr. MTM2025-033996/07.08.2025, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „PUZ - Locuințe și dotări complementare parcelele 433979 și 433980 Timișoara”, CF nr. 433979 și CF nr. 433980, extravilan Timișoara;

Având în vedere prevederile 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, a Deciziei de încadrare nr. 112 din 19.11.2024 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 32/26.07.2023, respectiv de Avizul Arhitectului Șef nr. 31/06.06.2025;

Documentația Plan Urbanistic Zonal „PUZ - Locuințe și dotări complementare parcelele 433979 și 433980 Timișoara”, CF nr. 433979 și CF nr. 433980, extravilan Timișoara, 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, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 28.06.2024, cu ocazia demarării Etapei 2 – etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a publicului, conform H.C.L. nr. 140/2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/08.06.2020; în perioada 28.06.2024 –



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

23.07.2024, de informare si consultare a populatiei nu s-au formulat sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție; la întâlnirea cu proiectantul B.I.A. BUGAR SAVU, care a fost organizată în data de 09.07.2024, între orele 12.00 – 13.00, prin platformă online Microsoft Teams, nu a participat nicio persoană interesată.

Nu au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la documentatia Plan Urbanistic Zonal „PUZ - Locuințe și dotări complementare parcelele 433979 și 433980 Timișoara”, CF nr. 433979 și CF nr. 433980, extravilan Timișoara, 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.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. TMI2024-023494/02.08.2024, si se poate începe circuitul legal de avizare;

Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/2020 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului, documentația Plan Urbanistic Zonal „PUZ - Locuințe și dotări complementare parcelele 433979 și 433980 Timișoara”, CF nr. 433979 și CF nr. 433980, extravilan Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ si RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 71 din HCL nr. 140/2011, modif. prin HCL nr. 218/2020), în baza Dispoziției Primarului nr. 92/ 15.01.2007 privind aprobarea Procedurii pentru aplicarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea documentației Plan Urbanistic Zonal „PUZ - Locuințe și dotări complementare parcelele 433979 și 433980 Timișoara”, CF nr. 433979 și CF nr. 433980, extravilan Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal „PUZ - Locuințe și dotări complementare parcelele 433979 și 433980 Timișoara”, CF nr. 433979 și CF nr. 433980, extravilan Timișoara, este elaborat de proiectantul B.I.A. BUGAR SAVU, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. BUGAR SAVU – D,E, proiect nr. 05/2021, la cererea inițiatorilor Nistor Constantin și Paraschiva, Nistor Daniel, Nistor Estera, Nistor Corneliu, Nistor Emanuel, Nistor Lucreția, Usciuc Lidia, Drăghici Tabita, Nistor Samuel.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „PUZ - Locuințe și dotări complementare parcelele 433979 și 433980 Timișoara”, CF nr. 433979 și CF nr. 433980, extravilan Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Teritoriul 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 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.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „PUZ - Locuințe și dotări complementare parcelele 433979 și 433980 Timișoara”, CF nr. 433979 și CF nr. 433980, extravilan Timișoara: 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, conform planșei nr. U03 - „Reglementări urbanistice - zonificare”.

Terenul reglementat, face parte conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 din zonă cu caracter nedefinit, teren situat în extravilan, în zona de protecție canal, afectat de sistematizarea zonei (lărgire drumuri de exploatare existente). Imobil situat în proximitatea aeroportului utilitar "CIOCA".

Terenul reglementat în suprafață totală de 15.000 m², situat în extravilanul municipiului Timișoara, este înscris în CF nr. 433979 nr. cad. 433979 (CF vechi nr. 139910 nr. cad. vechi A698/2/4/2/2), respectiv în



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

CF nr. 433980 nr. cad. 433980 (CF vechi nr. 136557 nr. cad. vechi A698/2/5), proprietari fiind Nistor Constantin și Paraschiva, Nistor Daniel, Nistor Estera, Nistor Corneliu, Nistor Emanuel, Nistor Lucreția, Usciuc Lidia, Drăghici Tabita, Nistor Samuel.

Prin Planul Urbanistic Zonal „PUZ - Locuințe și dotări complementare parcelele 433979 și 433980 Timișoara”, CF nr. 433979 și CF nr. 433980, extravilan Timișoara, se propune parcelarea terenului în vederea realizării unei zone de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente în regim de maxim P+1E+M, a unei zone de locuințe colective cu maxim 12 apartamente cu SAD la parter în regim de maxim S+P+3E+M/Er și dotări complementare.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef nr. 31/06.06.2025, sunt următorii:

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 cornișă} = 7,50 m
- H_{max coamă} = 10,50 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 cornișă} = 13,50 m
- H_{max coamă} = 16,50 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.

Se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;

În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula la suprafața efectivă rămasă în proprietate privată, iar autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public.

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.

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 nr. UR2024-001081; 001469/11.06.2024, asumat. Spre frontul strazilor si la limitele de vecinatate pana la frontul casei in interior se vor realiza imprejmuiri transparente din grilaje metalice cu stalpi metalici sau plase din



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

sarma. Înălțimea acestor imprejurimi 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;

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al M.L.P.A.T. (M.T.C.T.).

Semnarea documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația, pentru veridicitatea și corectitudinea din punct de vedere tehnic a acesteia, în conformitate cu art. 38 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentației Plan Urbanistic Zonal „PUZ - Locuințe și dotări complementare parcelele 433979 și 433980 Timișoara”, CF nr. 433979 și CF nr. 433980, extravilan Timișoara și RLU aferent, aceasta va fi transmisă către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, respectiv **terenurile se vor introduce în intravilan pe cheltuiala beneficiarului și vor trece în ZONA D de impozitare.**

Planul Urbanistic Zonal „PUZ - Locuințe și dotări complementare parcelele 433979 și 433980 Timișoara”, CF nr. 433979 și CF nr. 433980, extravilan Timișoara, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

Art. 1. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „PUZ - Locuințe și dotări complementare parcelele 433979 și 433980 Timișoara”, CF nr. 433979 și CF nr. 433980, extravilan Timișoara, documentație elaborată de proiectantul B.I.A. BUGAR SAVU, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. BUGAR SAVU – D,E, proiect nr. 05/2021, la cererea inițiatorilor Nistor Constantin și Paraschiva, Nistor Daniel, Nistor Estera, Nistor Corneliu, Nistor Emanuel, Nistor Lucreția, Usciuc Lidia, Drăghici Tabita, Nistor Samuel.

Art. 2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu **Avizului Arhitectului Șef cu nr. 31/06.06.2025:**

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} cornișă = 7,50 m
 - H_{max} coamă = 10,50 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} cornișă = 13,50 m
 - H_{max} coamă = 16,50 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;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

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.

Se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;

În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula la suprafața efectivă rămasă în proprietate privată, iar autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public..

Art. 3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „PUZ - Locuințe și dotări complementare parcelele 433979 și 433980 Timișoara”, CF nr. 433979 și CF nr. 433980, extravilan Timișoara, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat, face parte conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 din zonă cu caracter nedefinit, teren situat în extravilan, în zona de protecție canal, afectat de sistematizarea zonei (lărgire drumuri de exploatare existente). Imobil situat în proximitatea aeroportului utilitar "CIOCA".

Terenul reglementat în suprafață totală de **15.000 m²**, situat în extravilanul municipiului Timișoara, este înscris în CF nr. 433979 nr. cad. 433979 (CF vechi nr. 139910 nr. cad. vechi A698/2/4/2/2), respectiv în CF nr. 433980 nr. cad. 433980 (CF vechi nr. 136557 nr. cad. vechi A698/2/5), proprietari fiind Nistor Constantin și Paraschiva, Nistor Daniel, Nistor Estera, Nistor Corneliu, Nistor Emanuel, Nistor Lucreția, Usciuc Lidia, Drăghici Tabita, Nistor Samuel.

Art. 4. 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 nr. UR2024-001081; 001469/11.06.2024, asumat. Spre frontul strazilor si la limitele de vecinatate pana la frontul casei in interior se vor realiza imprejmuiuri transparente din grilaje metalice cu stalpi metalici sau plase din sarma. Inaltimea acestor imprejmuiuri va fi de maximum 1,80 m cu soclu plin cu inaltimea cuprinsa intre 0,45 - 0,60 m si vor putea fi dublate de gard viu;

La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice precum și ale altor instituții avizatoare, care se vor realiza pe cheltuiala inițiatorului.

Art. 5. După prin hotărârea consiliului local a documentatiei Plan Urbanistic Zonal „PUZ - Locuințe și dotări complementare parcelele 433979 și 433980 Timișoara”, CF nr. 433979 și CF nr. 433980, extravilan Timișoara și RLU aferent, aceasta va fi transmisă către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, respectiv **terenurile se vor introduce in intravilan pe cheltuiala beneficiarului și vor trece in ZONA D de impozitare.**

Art. 6. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal „PUZ - Locuințe și dotări complementare parcelele 433979 și 433980 Timișoara”, CF nr. 433979 și CF nr. 433980, extravilan Timișoara și a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „PUZ - Locuințe și dotări complementare parcelele 433979 și



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

433980 Timișoara”, CF nr. 433979 și CF nr. 433980, extravilan Timișoara, documentație elaborată de proiectantul B.I.A. BUGAR SAVU, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. BUGAR SAVU – D,E, proiect nr. 05/2021, la cererea inițiatorilor Nistor Constantin și Paraschiva, Nistor Daniel, Nistor Estera, Nistor Corneliu, Nistor Emanuel, Nistor Lucreția, Usciuc Lidia, Drăghici Tabita, Nistor Samuel, îndeplinește condițiile pentru a fi supus analizării și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Timișoara.