



ROMÂNIA

JUDEȚUL TIMIȘ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA
ARHITECT ȘEF

Nr. TMI2026-044388
din 02.10.2026

Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF Digitally signed by Gabriel ALMAJAN Date: 2026.10.02 12:50:45 Reason: Semnat electronic	Semnat Sef serviciu Serviciul Planificare Urbana Digitally signed by Razvan POPESCU Date: 2026.10.02 09:38:27 Reason: Semnat electronic	Intocmit Consilier Compart. Autoriz. Constr. Certif. Urb. Zona Centrala, Protejate Digitally signed by Bettina Evelin VARGA Date: 2026.10.02 09:37:25 Reason: Semnat electronic

Ca urmare a cererii adresate de IORDACHE-MANESCU OANA, cu domiciliul în județul Timis, comuna Dumbravita, adresa str. Kodaly Zoltan 2, telefon/fax +40752291918, email oanamanescu.arh@gmail.com, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. MTM2026-044262;

Ca urmare a proiectului nr. 03-P/2022 realizat de MINOA DESIGN SRL, cu sediul în Dumbravita, Str. Freziei Nr. 7, CUI 40244640;

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 „DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, generat de imobilul situat în Timișoara, Zona Calea Buziașului, CF 438579

Inițiator: MIHAI VALENTIN

Elaborator: MINOA DESIGN SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. IORDACHE-MANESCU OANA

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Terenul situat în intravilanul Municipiului Timișoara, în partea de sud-est a orașului, în zona Calea Buziasului este în suprafață de 33.100 mp și este delimitat astfel:

- NORD: DE 1549/6 drum de exploatare nr. cad 446023 ;
- SUD : DE 1553 drum de exploatare ;
- VEST : teren agricol intravilan proprietate privata nr. cad 437258;
- EST : teren agricol intravilan proprietate privata nr. cad 443300 si teren agricol intravilan proprietate privata nr. cad 404490, hcn 1539;

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

- UTR: ULi/c // Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici.
 - Funcțiuni predominante: U - Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor; U Li/c – Subzona aferentă locuințelor colective mici - Locuințe colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative pe o parcelă.

- Regim maxim de înălțime: (S)+P+1+ER pentru ULi/c_a, respectiv (S)+P+2+R pentru U Li/c
- H_{max} : 9 m pentru ULi/c_a, respectiv 12 m pentru U Li/c
- P.O.T._{max}: 35%
- C.U.T._{max}: 0,9
- Retragera minimă față de aliniament: conform art. 2, UTR ULi/c din RLU aferent PUG
- Retragera minimă față de limitele laterale: conform art. 3, UTR ULi/c din RLU aferent PUG
- Retragera minimă față de limitele posterioare: conform art. 3, UTR ULi/c din RLU aferent PUG

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- UTR: Li/c_a SUBZONA de locuinte individuale
 - Funcțiuni predominante: Subzona destinata locuirii individuale
 - Regim maxim de înălțime: (S/D)+P+1E+Er/M
 - H_{max} : 9 m
 - H_{max} cornișă: 9m
 - P.O.T._{max}: 35%
 - C.U.T._{max}: 0,9
 - Retrageri minime obligatorii față de aliniament, limite laterale și posterioare: conform planșei U04-Reglementări Urbanistice-Zonificare
 - Spații verzi: min. 40%
- UTR: Li/c_c SUBZONA de locuinte colective mici
 - Funcțiuni predominante: Locuire colectiva cu maximum 6 unitati locative pe parcela
 - Regim maxim de înălțime: (S/D)+P+2Er/M
 - H_{max} : 12 m
 - H_{max} cornișă: 12 m
 - P.O.T._{max}: 35%
 - C.U.T._{max}: 0,9
 - Retrageri minime obligatorii față de aliniament, limite laterale și posterioare: conform planșei U04-Reglementări Urbanistice-Zonificare
 - Spații verzi: min. 40%
- UTR: Li/c_m SUBZONA mixta de locuinte colective, servicii si dotari
 - Funcțiuni predominante: Locuire colectiva cu maximum 6 unitati locative pe parcela, spatii pentru servicii publice si tertiare complementare locuirii la parterul imobilelor
 - Regim maxim de înălțime: (S/D)+P+2Er/M
 - H_{max} : 12 m
 - H_{max} cornișă: 12 m
 - P.O.T._{max}: 40%
 - C.U.T._{max}: 1,4
 - Retrageri minime obligatorii față de aliniament, limite laterale și posterioare: conform planșei U04-Reglementări Urbanistice-Zonificare
 - Spații verzi: min. 40%
- UTR: Ve – Subzona verde cu acces public nelimitat
 - Funcțiuni predominante: Spatii verzi si plantate
 - Regim maxim de înălțime: P
 - P.O.T._{max}: 10%
 - C.U.T._{max}: 0,1
 - Spații verzi: min. 80%
- 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. 01.ED „Rețele de alimentare cu apa si canalizare” 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 23.07.2026 se avizează cu condiții Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- **Prezenta documentație de urbanism se va corela în integralitate cu documentația de urbanism inițiată cu A.O. nr.17/03.12.2024, elaborată pentru parcela vecină, identificată prin CF 437258.**
- 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-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.
- Autorizațiile de construire se vor putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public.
- Parcările necesare funcțiunilor 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. CU2024-000444, emis de Primăria Municipiului Timișoara.