



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	Semnat Sef serviciu Serviciul Planificare Urbana	Intocmit Consilier Compartiment Atelier de Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de **Rusu Cristian Alin**, cu domiciliul în județul Timiș, Dumbrăvița, înregistrată cu nr. MTM2025-023096/ 22.05.2025;

Ca urmare a proiectului nr. **356/RPT/21** realizat de **RD SIGN S.R.L.**, cu sediul în județul TIMIȘ, municipiul TIMIȘOARA, cod poștal 300458, strada Vulturilor, nr. 14, telefon 0722624862, CUI RO 3981516 și având în vedere observațiile și recomandările în urma **ședinței din data de 12.06.2025 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. 34 din 24.06.2025

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „**P.U.Z. Locuințe colective și servicii**”, generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, Calea Torontalului, identificat prin CF nr. 452966 **având suprafața totală de 7.253 m<sup>2</sup>**.

Inițiator: **Rusu Cristian Alin**

Proiectant: **RD SIGN S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **Arh. Răzvan Gabriel M. NEGRÎȘANU – DZO,E;**

**Amplasare, delimitare, suprafață zonă reglementată în P.U.Z.:** se reglementează terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe Calea Torontalului, identificat prin CF nr. 452966, acesta fiind delimitat la **nord-vest** str. George Ardelean – cea mai apropiată clădire se află la o distanță de 710m (hală Aeroportul Cioca), **nord-est** – DN6 Calea Torontalului, identificat prin CF 456729, respectiv teren identificat prin CF 409317 ocupat de o stație de benzinărie și service auto – la o distanță de 2,60m (zonă de protecție 15m conform OMS 119/2014), **sud-vest** – CF 415562 – cea mai apropiată construcție se află la 61,4m (anexă), **sud-est** – CF 455341 – cea mai apropiată construcție se află la 1,2m (benzinăria), respectiv la 15,4m (casă), conform planșei nr. U03 – „Reglementări urbanistice - zonificare”, anexă la prezentul aviz.



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

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 7.

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

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 - Zonă propusă pentru locuințe și funcțiuni complementare, teren afectat de sistematizarea zonei (drumuri propuse în PUG) cu interdicție de construire până la aprobare PUZ. Spații verzi conform HCL 289/2022. Teren afectat de HCL 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord. Teren situat în zona II de referință // Aerodrom Cioca.

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

**Categoria funcțională propusă:** Lc – Zonă locuințe colective și servicii;

- Regimul maxim de înălțime propus: **2S+P+12E, 2S+P+4E+Er, 2S+P+1 și conform planșei U03 „Reglementări Urbanistice – Zonificare”;**

- POT<sub>max</sub>: **40%**;

- CUT<sub>max</sub>: **2,8**;

- H<sub>max</sub> cornișă: **43,1 m, 20 m, 10 m și conform planșei U03 „Reglementări Urbanistice - Zonificare**;

- H<sub>max</sub>: **43,1 m, 23 m, 10 m și conform planșei U03 „Reglementări Urbanistice - Zonificare**;

- Spații verzi: **min 30%**

### • Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

➤ **Amplasarea față de aliniament:** 10m față de aliniamentul Căii Torontalului, respectiv 6 m față de aliniamentul străzii George Ardelean și conform planșei U03 „Reglementări Urbanistice – Zonificare

➤ **Amplasarea față de limitele laterale:**

○ minim  $h/2$  (unde  $h$  este înălțimea la cornișă/atic), dar nu mai puțin de 10,00m față de limita de proprietate pe latura sud-estică;

○ minim  $2h/3$  (unde  $h$  este înălțimea la cornișă/atic), dar nu mai puțin de 10,00m față de limita de proprietate pe latura sud-vestică;

○ față de imobilul de pe latura estică identificat cu CF 409317, pentru zona adiacentă Căii Torontalului, se va respecta o retragere de 12,8m în etapa 1 de dezvoltare; în etapa 2 de dezvoltare, clădirile cu regim maxim de înălțime 2S+P+1E se vor amplasa pe limita de proprietate comună cu parcela CF 409317, prin proiectare corelată cu parcela vecină;

○ Conform planșei U03 „Reglementări Urbanistice - Zonificare

• Spații verzi amenajate **minim 30%**- conform Avizului nr. 53 din 10.05.2024 emis de Agenția Națională pentru Protecția Mediului

• Spații verzi și plantate - se vor respecta 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. MTM2023-013601/03.08.2023.

• Echipare tehnico-edilitară: Pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 426/21.07.2023. 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.

În urma ședinței **Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 12.06.2025**, înființată în baza art. 37 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

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 - 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 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.

**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. 1187/30.05.2023 prelungit până la data de 29.05.2026, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 628 lei, conform confirmării plății emisă de BRD - Transfer credit-Plata interbTrez 13/02/2025 ID:4369634223.

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