



ROMÂNIA

JUDEȚUL TIMIȘ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA
ARHITECT ȘEF

Nr. TMI2026-044389
din 02.10.2026

Semnat Arhitect șef INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF	Semnat Șef serviciu Serviciul Planificare Urbana	Intocmit Consilier Serviciul Planificare Urbana
Digitally signed by Gabriel ALMAJAN Date: 2026.10.02 12:50:45 Reason: Semnat electronic	Digitally signed by Razvan POPESCU Date: 2026.10.02 09:40:46 Reason: Semnat electronic	Digitally signed by Bettina Evelin VARGA Date: 2026.10.02 09:39:58 Reason: Semnat electronic

Ca urmare a cererii adresate de NICORICI-CALANCE CARMEN, cu domiciliul în județul Timiș, municipiul Mun.Timișoara, adresa Str.Aristide Briand 5, telefon/fax +40728267216, email carmencalance@gmail.com, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. MTM2026-044328;

Ca urmare a proiectului nr. 409/2020 realizat de ART TECTONICS SRL, cu sediul în Str. BD EROILOR DE LA TISA Nr. 10-12 Sc. A Ap. 1, CUI 12754326;

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 „LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, generat de imobilul situat în intravilan Timișoara, zona Calea Buziasului, CF 437258.

Inițiator: CRĂCIUN LUCIAN-FELIX ȘI CRĂCIUN ELENA

Elaborator: ART TECTONICS SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Carmen Nicorici-Calance

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Terenul reglementat în PUZ se afla în zona de est a Municipiului Timișoara, în intravilan și are o suprafață de 12 300 mp. Este delimitat după cum urmează: la sud – DE 1553 drum de exploatare; la vest – proprietăți private (PUZ aprobat prin HCL nr. 32/2020); la nord – DE 1549/6 drum de exploatare nr. cad 446023 ; la est – proprietate privată nr. cad 438579 și 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 U03-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 U03-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 U03-Reglementări Urbanistice-Zonificare
 - Spații verzi: min. 40%
- UTR: S_UVa – Subzona verde – scuar 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. U04 „Reglementări Edilitare” 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 prin A.O. Nr. 18/03.12.2024, aflată în elaborare pe parcela vecină, identificată prin CF 438579.**
- 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. 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 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. CU2024-000155, emis de Primăria Municipiului Timișoara.