



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	

MTM2025-042444

Ca urmare a cererii adresate de PAF INVESTMENT BY PANTI SRL, SC GH-HOUSE BUILDER SRL, BOARIU ZOIȚA CRISTINA, cu sediul în județul TIMIȘ, loc. TIMIȘOARA, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. MTM2025-042444/03.10.2025.

Ca urmare a proiectului nr. 20.02/217/2024 realizat de SC PILOT TEAM SRL, cu sediul în județul TIMIȘ, municipiul TIMIȘOARA, str. Str. 3 August 1919 nr. 19 ap. 2A;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de 16.10.2025 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. 61 din 24.10.2025

Pentru elaborare Plan urbanistic zonal „DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”

Generat de imobilul situat în județul Timiș, municipiului Timișoara, zona Ciarda Roșie, CF 442093, CF 442622, CF 445945, CF 451922, Timisoara, aflat în proprietatea PAF INVESTMENT BY PANTI SRL, SC GH-HOUSE BUILDER SRL, BOARIU ZOIȚA CRISTINA, în suprafață totală de 19.075m².

Beneficiari: PAF INVESTMENT BY PANTI SRL, SC GH-HOUSE BUILDER SRL, BOARIU ZOIȚA CRISTINA

Proiectant: SC PILOT TEAM SRL

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Laura Eugenia Mărculescu (D, E)

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.:

Se reglementează terenurile situate în intravilanul Municipiului Timișoara, sunt amplasate în interiorul unui cvartal nesistematizat, delimitat la nord de parcela identificată prin CF. nr. 441348, nr. cad. 441348, la vest de canalul HcN 1505, la sud de parcela identificată prin CF. nr. 414734, nr. cad. 414734, la est de DE 1506/1 – nr. cad. 457298 - domeniu public al Municipiului Timișoara, teren cu nr. cad. 436965 - DF 1508 - domeniu public al Municipiului Timișoara, teritoriul comunei Moșnița Nouă.

Teritoriul studiat prin P.U.Z.: teritoriul delimitat la nord de Calea Buziașului, la vest de HcN 1505, la sud de UAT Comuna Giroc, la est de UAT Comuna Moșnița Nouă.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Prevederile documentațiilor de urbanism și a Regulamentului local de urbanism (R.L.U.) aprobate anterior:

Conform PUZ aprobat cu HCL 50/1999 „Calea Urseni - Calea Buziașului”, preluat de PUG: UTR 4 - LMpr - Zona propusa pentru locuinte si functiuni complementare si partial "rezerva teren pentru amenajare spatii verzi", afectat de zona protectie canal, zona siguranta magistrala de gaz, zona protectie cale ferata, sistematizare - dezvoltare drum.

Conform P.U.G. Timișoara aprobat prin HCL nr. 475/17.10.2023: UTR A // Terenuri cu destinație agricolă. Terenuri situate în proximitate canal - UTR Ve // Zonă verde - de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic, de servitute de utilitate publică (PTT16), zona de protecție a magistralei de gaz. Terenuri posibil afectate de UTR TVe // Zonă verde - de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic situata in extravilan, de UTR TDF // Terenuri cu destinație forestieră și UTR Vp // Zonă verde – păduri în intravilan și de sistematizare zonei – dezvoltare drumuri – sosea ocolitoare (Centura).

Prevederile Planului urbanistic zonal (P.U.Z.) și a Regulamentului local de urbanism (R.L.U.) propuse: se propune dezvoltarea unei zone de locuințe individuale sau cu maxim două apartamente, unei zone de locuințe individuale sau cu maxim trei apartamente, unei zone de spații verzi amenajate și a unei zone de căi de comunicație rutieră.

Indicatori urbanistici propuși pe terenurile beneficiarilor și limitele maxime de implementare a construcțiilor:

Categoriile funcționale propuse pe terenurile inițiatorilor: zonă de locuințe individuale sau cu maxim trei apartamente, zonă de spații verzi amenajate și zonă de căi de comunicație rutieră

- **Li Zona de locuințe individuale sau cu maxim 2 apartamente / parcelă** (locuire de tip permanent în sistem individual sau cu maxim 2 apartamente pe parcelă):
P.O.T.max. = 35 %
C.U.T.max. = 0,9
Regim de inaltime = (S)+P+1E+Er/M
Hmax = 12,00 m
Spații verzi minim 40% din suprafața fiecărei parcele. Se vor respecta prevederile Planul de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara aprobat prin HCL 236/2024. Spații verzi minim 6,18% din parcela initiala, conform Deciziei etapei de incadrare nr. 101 din 05.08.2025 emisă de Agenția Națională pentru Protecția Mediului;
Retrageri față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare conform planșei nr. U03 „Reglementări urbanistice” și conform RLU.
- **C – căi de comunicație** (tramă stradală formată din străzi principale, străzi secundare, cu zonele aferente: trotuare, piste de bicicliști, zone verzi și plantații de aliniament, parări)
- **Ve - Zonă verde - de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic:** zonă de spații verzi amenajate de utilitate publică (perdea de protecție a canalului HcN 1505 cu lățimea de 12,00 m) - 2 parcele (identificate cu numărul 21 și 22), destinate amenajării unei alei pietonale (lățime 1,50 m), unei piste de biciclete cu înveliș permeabil (lățime 1,50 metri) și unei perdele de protecție (lățime 5,00 + 4,00 m)

Circulații și accesuri: accesurile auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2025-029979/14.07.2025 și planșa anexă la aviz. Necesarul de parcaje va fi asigurat conform Anexei 2 aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L. 457 din 17.10.2023. Se propune:

- prelungirea, pe direcția nord-sud, a străzilor deja constituite paralele cu canalul HcN 1505, cu Strada Stânjeneilor și cu liniile de cale ferate, începute parțial la intersecția cu Strada Dafinului în urma aprobării Planului Urbanistic Zonal cu H.C.L. nr. 470/2008, cu profilul transversal de 12,00 m;

- realizarea, pe direcția nord-sud, a unei stăzi de legătură, cu profilul transversal de 12,00 m. ▪ realizarea unei străzi pe direcția vest-est pentru interconectarea străzilor menționate anterior, cu profilul



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

transversal cu lățimea de 12,00 m; această stradă se va realiza la limita cu parcela privată învecinată în partea de nord (identificată prin CF 441348 Timișoara); prin urmare, lățimea de 9,00 m va fi asigurată de beneficiarii prezentului Plan Urbanistic Zonal, iar restul de 3,00 m din profilul transversal vor fi asigurați de proprietarii parcelei private din partea de nord;

- utilizarea profilului transversal al drumului de exploatare DE 1506/1 cu lățimea de 4,00 m, respectiv 7,00 m pentru prelungirea străzii reglementate prin PUZ aprobat cu HCl 470/2008, cu profil de 15,00 m.

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, conform planșei nr. U 05.1 „Reglementări echipare edilitară”, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 414/29.10.2025.

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 urbanismul din data de 16.10.2025, 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., se avizează favorabil/cu condiții ~~nefavorabil~~ Planul urbanistic 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” 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 accesurilor din domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune nr. MTM2025-016370/03.04.2025 asumat.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa nr. U03 „Reglementări urbanistice”, anexată și vizată spre neschimbare.

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.

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.

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), litera 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 este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/ consiliului local/ Consiliului General al Municipiului București, după caz. (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1[^]3), actualizată) 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 acesteia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 301/17.02.2023, prelungit până la data de 16.02.2026, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 628 lei, conform OP din data de 01.10.2025.

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