



Ca urmare a cererii adresate de ANTON DRAGOS - ANDREAS, cu domiciliul în județul TIMIS, loc. TIMIȘOARA, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2021-010134/10.12.2021 completată cu nr. UR2022-000865/17.02.2022, respectiv cu nr. UR2022-001776/31.03.2022;

Ca urmare a proiectului nr. 426/2020 realizat de SC TECTONICS HOUSE SRL., cu sediul în județul TIMIȘ, municipiul TIMIȘOARA, cod poștal 300576, bd. Eroilor de la Tisa nr. 10 – 12, sc. A, ap. 1, CUI 15404473, J35/1011/2003;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma **ședinței din data de 20.01.2022 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. 10 din 08.04.2022**

#### **Pentru elaborare Plan urbanistic zonal (PUZ) – „Dezvoltare zona rezidentiala”.**

Generat de imobilul situat în județul Timiș, municipiul Timișoara, str. Bujorilor nr: 89, identificat prin: CF nr. 451328 nr. cad. 451328 ( CF vechi nr. 430512 nr. top.1757/2 - 1758/ 635-637), **în suprafață totală de 2.926 m<sup>2</sup>.**

Beneficiari: BALAJ LUCIAN - GIULIAN, JIFCU DENIS ADRIAN, JIFCU ANDREEA DENISA, ANTON DRAGOS - ANDREAS, ANTON MILICA;

Proiectant: SC TECTONICS HOUSE SRL;

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Marius I. NICORICI - CALANCE – pentru categoria DE.

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

Se reglementează situat în intravilanul Municipiului Timișoara, str. Bujorilor nr: 89, identificat prin: CF nr. 451328 nr. cad. 451328 ( CF vechi nr. 430512 nr. top.1757/2 - 1758/ 635-637), delimitat la nord, sud si est de terenuri proprietate privata cu constructii in regim P, la vest de str. Bujorilor, conform planșei nr. U03 - „Reglementări urbanistice - Zonificare”, anexă la prezentul aviz.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de proprietar si terenul delimitat de: strada Izlaz – la nord, strada Chișodei – la est, str. Emile Zola – la sud, str. Bujorilor - la vest.

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

- Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 - UTR 63 - Zonă pentru locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare. Regim maxim de înălțime P+2E, POT maxim 40%. Spațiu verde conform HCL nr. 62/2012.

#### **Prevederile Planului urbanistic zonal (P.U.Z.) și a Regulamentului local de urbanism (R.L.U.) propuse:**

- Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: zona rezidențială (locuințe unifamiliale) în regim maxim S+P+1E+Er/M, conform plansa nr. U03 - „Reglementări urbanistice - Zonificare”;

Funcțiuni dominante: locuințe pentru maxim 2 familii si funcțiuni complementare;



---

**Indicatori urbanistici propuși pe terenul beneficiarului:**

- POT maxim = 35%, CUTmax = 0,7;  
- regim de înălțime maxim S+P+1E+Er/M;  
- Hmax cornisa = 7 m;  
- Hmax coama = 9 m;  
- pentru investiția propusă (4 parcele rezultate pentru case unifamiliale) numărul de apartamente va fi de maxim 4, pentru care se vor asigura 8 locuri de parcare în incintă ( numărul necesar de locuri de parcare, conform art. 33 și Anexa 5 din HG 525/1996, în concordanță cu funcțiunea propusă fiind de minim 8 locuri), respectiv se va asigura platforma destinată pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor municipale (aceasta va fi amenajată conform plansei „U03 - Reglementări urbanistice - Zonificare”, va fi împrejmuită, impermeabilizată, cu asigurarea unei pante de scurgere), în conformitate cu prevederile art. 4 din O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și de sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare;

- Se vor asigura 2 zone compacte de spații verzi (parcele 3 și parcela 8), din care parcela de zonă verde compactă (parcele 8) va avea destinația de spațiu verde comunitar comun, conform reprezentării din planșa nr. U06 „Studiu de cvartal” care să unească cele 5 posibile intrări în cvartal, din strada Bujorilor și Chișodei, scuar în interiorul cvartalului, fără împrejmuiri, la limita din spate a parcelelor, cu o lățime de 10 - 15 m, amplasat 2/3 pe parcelele din stânga cu acces din strada Bujorilor și 1/3 pe parcelele din dreapta, cu acces din strada Chișodei, în conformitate cu planșa „U03 - Reglementări urbanistice - Zonificare”;

- se va asigura o zonă verde compactă pe sol, de minim 30% din suprafața totală a parcelei, în partea din spate a parcelei, și nu în spațiile reziduale dintre clădire și limitele laterale (conform Deciziei de încadrare nr. 123/27.09.2021 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș - spații verzi de minim 20% din suprafața terenului);

- Se vor respecta prevederile HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde"

- **se va obține un nou Aviz al Agenției pentru Protecția Mediului Timiș în conformitate cu planșa nr. U03 - „Reglementări urbanistice - Zonificare” – spații verzi 15,10% din suprafața totală a terenului** (conform Deciziei de încadrare nr. 118/06.09.2021 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș - spații verzi de minim 7,07 % din suprafața terenului, valabilă „..... în condițiile în care nu intervin modificări care au stat la baza emiterii acesteia” respectiv ).

**Se va respecta limita maximă de implementare a clădirilor prevăzută în planșa nr. U03 - „Reglementări urbanistice zonificare”, astfel:**

- retragere față de aliniament - minim 3.00 m;
- retragere față de limitele laterale: pentru parcela 4 – minim 2.00 m față de limita laterală stânga, respectiv minim 3.00 m față de limita laterală dreapta; pentru parcelele 5 – 6 – minim 3.00 m;
- retragere față de limita posterioară – minim 6,00 m;

- 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.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ  
Biroul Avizare PUD/PUZ

- **Circulații și accese:** accesele auto și pietonale se vor realiza din strada Bujorilor, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-000521/10.03.2022; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U;

- **Servituți:** se vor respecta servituțile trecute în „Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013;

- **Echipare tehnico-edilitară:** pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 4/13.01.2021.

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 20.01.2022**, 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., **respectiv în urma conformării documentației cu completările transmise de către solicitant conform recomandărilor ulterioare, înregistrate cu nr. UR2022-000865/17.02.2022, respectiv cu nr. UR2022-001776/31.03.2022**, se avizează favorabil/cu condiții/nefavorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia:

- 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 asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa nr. U03 - „Reglementări urbanistice zonificare”, 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.

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<sup>^</sup>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 acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 3826/23.10.2020, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 200 lei, conform chitanței nr. 235967 din data de 26.11.2021.

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

Arhitect-Șef,  
Gabriel Almăjan



Consilier,  
Liliana Iovan

