



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

---

Ca urmare a cererii adresate de **JURCA MARCEL DAN**, cu domiciliul în județul TIMIȘ, loc. TIMIȘOARA, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2020-013912/08.12.2020;

Ca urmare a proiectului nr. 406/2020 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 08.11.2022 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. 50 din 05.12.2022**

**Pentru elaborare Plan urbanistic zonal (PUZ) – "Locuințe și funcțiuni complementare".**

Generat de imobilul situat în județul Timiș, municipiul Timișoara, str. Chisodei nr. 41, 43, identificat prin: , CF nr. 427117/ Timisoara nr cad 427117 (CF vechi 1030/ Chisoda nr top. 1393/635-637) și CF 406737 Timișoara nr cad 406737 (CF vechi 1406/ Chisoda nr topo: 2133/635-637, 2132/635-637), **în suprafață totală de 5.390 m<sup>2</sup>.**

Beneficiari: SCOBERCIA IOANA NICOLETA, JURCA MARCEL DAN, JURCA SIMONA AURICA;

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 terenul situat în intravilanul Municipiului Timișoara, str. Chisodei nr. 41, 43, identificat prin: , CF nr. 427117/ Timisoara nr cad 427117 (CF vechi 1030/ Chisoda nr top. 1393/635-637) și CF 406737 Timișoara nr cad 406737 (CF vechi 1406/ Chisoda nr topo: 2133/635-637, 2132/635-637), delimitat la nord și sud de terenuri proprietate privată cu construcții în regim P, la vest de str. Chisodei, la est de drum propus conform PUZ aprobat prin HCL 399/2008, conform planșei „U.05 - Reglementări urbanistice”, anexă la prezentul aviz.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de proprietar și terenul delimitat de: strada Izlaz – la nord, strada Herculane – la est, str. Emile Zola – la sud, str. Chisodei - 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 64 -



zonă de locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare, teren afectat de sistematizarea zonei - drum propus conform PUZ aprobat prin HCL 399/2008. Regim de înălțime maxim P+2E . POT maxim 40%. Spații verzi minim 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 de locuințe și funcțiuni complementare, conform plansa „U03/406 - „Reglementări urbanistice- Zonificare”;

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

**Indicatori urbanistici propuși pe terenul beneficiarului:**

**Pentru lotul 2:**

- regim de înălțime maxim S+P+1E+M;
- funcțiunea propusă – locuința cu funcțiuni complementare la parter (cu maxim 2 apartamente);
- H maxim cornisa = 8 m, H maxim coama = 10 m;
- POT maxim = 40%, CUT maxim = 1,2;
- Se va respecta limita maximă de implementare a clădirii prevăzută în plansa nr. U03 - „Reglementări urbanistice - Zonificare”, astfel:
  - retragerea minimă față de aliniament = 3 m;
  - retragerea minimă față de limita laterala dreapta = 10 m;
  - retragere față de limita laterala stânga – la aliniamentul strazii Chisodei;
  - retragere față de limita posterioara – pe calcan (fără a depăși lungimea calcanului existent al construcției în regim P, de pe parcela vecină) și minim H/2;
- nu se vor realiza garduri înspre drumul de acces (excepție vegetație joasă, gard viu cu o înălțime maximă de 1 m);

**Pentru loturile 3 – 6:**

- regim de înălțime maxim S+P+1E+M;
- funcțiunea propusă – locuințe unifamiliale, modul de ocupare al parcelarului – înșiruit;
- H maxim cornisa = 7 m, H maxim coama = 9 m;
- POT maxim = 35%; CUT maxim = 0,7;
- Se va respecta limita maximă de implementare a clădirilor prevăzută în plansa nr. U03 - „Reglementări urbanistice - Zonificare”, astfel:
  - retragerea minimă față de aliniament = minim H/2 dar nu mai puțin de 3 m;
  - retragerea minimă față de limita laterala stânga, respectiv retragerea minimă față de limita laterala dreapta – pe calcan;
  - retragerea minimă față de limita posterioara = 6 m;
- nu se vor realiza garduri înspre drumul de acces (excepție vegetație joasă, gard viu cu o înălțime maximă de 1 m);

**Pentru loturile 7 – 14:**

- regim de înălțime maxim S+P+1E+M;
- funcțiunea propusă – locuințe unifamiliale, modul de ocupare al parcelarului – izolat sau cuplat;
- H maxim cornisa = 7 m, H maxim coama = 9 m;
- POT maxim = 35%; CUT maxim = 0,7;
- Se va respecta limita maximă de implementare a clădirilor prevăzută în plansa nr. U03 - „Reglementări urbanistice - Zonificare”, astfel:
  - retragerea minimă față de aliniament = minim H/2 dar nu mai puțin de 3 m;
  - retragerea minimă față de limita laterala stânga: pe calcan pentru loturile 7, 8, 10, 12, 14; minim 5 m pentru lotul 9, respectiv minim 3 m pentru loturile 11, 13;



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

- retragerea minimă fata de limita laterala dreapta: pe calcan pentru loturile 7, 9, 11, 13; minim 5 m pentru lotul 8, respectiv minim 3 m pentru loturile 10, 12, 14;
- retragerea minimă față de limita posterioara = 6 m;
- nu se vor realiza garduri înspre drumul de acces (excepție vegetație joasă, gard viu cu o înălțime maximă de 1 m);

**Pentru lotul 15:**

- regim de inaltime maxim S+P+1E+M;
- funcțiunea propusă – locuințe unifamiliale, modul de ocupare al parcelarului – izolat);
- H maxim cornisa = 7 m, H maxim coama = 9 m;
- POT maxim = 35%, CUT maxim = 0,7;
- limita de implantare nu va depasi amprenta la sol a construcției existente pe parcela;
- nu se vor realiza garduri înspre drumul de acces (excepție vegetație joasă, gard viu cu o înălțime maximă de 1 m);

**Pentru lotul 16:**

- zonă verde compactă proprietate privată de utilitate publică (S = 189 mp);

- Se vor respecta prevederile HCL nr. 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020".

- 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.

- **Circulații și accese:** accesele auto și pietonale se vor realiza din strada Bujorilor, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-001006/05.05.2022; 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;

- **Echipe tehnico-edilitară:** pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acestora, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 455/30.06.2022.

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 08.11.2022**, 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., 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.



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

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. 496/17.02.2020, prelungit până la data de 07.06.2022, conform prevederilor articolului 4 din Legea nr. 55/15.05.2020, respectiv pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1025/12.04.2022, emise de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 200 lei, conform chitanței nr. 284617 din data de 13.09.2022.

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

Arhitect-Șef,  
Gabriel Almăjan



Consilier,  
Liliana Iovan