



ROMÂNIA
Județul Timiș
Primăria Pișchia
Nr. 660 din 21.02.2025

ROMANIA
JUDETUL TIMIS
PRIMARIA COMUNEI PISCHIA
Loc.Pischia, nr.261, jud.Timis, tel/fax 0256/234101,
E-mail:primaria_pischia@yahoo.com



ANUNȚ privind elaborarea unui proiect de act normativ

Primăria Comunei Pișchia, astăzi, 21.02.2025 anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului de act normativ: Proiect de hotărâre din data de 21.02.2025 privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal "DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE" în comuna Pișchia, sat Murani, județul Timiș pe suprafețele de teren înscrise în C.F. nr. 404116 Pișchia, nr. Cad 404116 Pișchia.

Documentația aferentă proiectului de act normative include:

- Adresa nr. 2418 din 09.08.2024, cu completările ulterioare, înregistrate cu nr. 209/22.01.2025 și cu nr. 652/21.02.2025, a doamnei Buzatu Claudia, însoțită de documentația realizată de către S.C.Building Project Concept S.R.L. din Timișoara, în vederea aprobării Planului Urbanistic Zonal "Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice" pe terenul înscris în C.F.nr.404116 Pișchia (nr.CF vechi 2120 Murani, nr. Cad. 404116/nr.cad.vechi 596/1/1/2/1/2), sat Murani, Comuna Pișchia;
- Referatul de aprobare nr. 653/21.02.2025 al d-lui Obreja Andrei-Raul, primarul comunei Pișchia;
- Procesul verbal nr. 77/12.01.2024 privind afișarea anunțului de consultare a publicului a Plan Urbanistic Zonal "Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice", pe parcela cuprinsă în C.F. nr.404116 Pișchia;
- Raportul nr. 605/08.03.2024 privind informarea și consultarea publicului asupra Planului Urbanistic Zonal "Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice" pe terenul înscris în C.F.nr.404116 Pișchia;
- Raportul de specialitate nr.654/21.02.2025 al d-nei Groza Maria Angelina, arhitect șef;
- Certificatul de urbanism nr.20/02.03.2023 și Avizul de oportunitate nr. 2/19.12.2023 emise de Primăria Pișchia;
- Decizia de încadrare nr.6/16.01.2025 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

Documentația poate fi consultată:

- Pe pagina de internet a instituției: www.comunapischia.ro;
- La sediul instituției: Primăria Comunei Pișchia, localitatea Pișchia, nr. 261, la Biroul Urbanism;



ROMANIA
JUDETUL TIMIS
PRIMARIA COMUNEI PISCHIA
Loc.Pischia, nr.261, jud.Timis, tel/fax 0256/234101,
E-mail: primaria_pischia@yahoo.com



Proiectul de act normative se poate obține în copie, pe bază de cerere depusă la biroul de relații cu publicul a instituției.

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normative supus procedurii de transparență decizională se pot depune până la data de 28.03.2025, prin una dintre variantele de mai jos:

- Ca mesaj în format electronic pe adresa de e-mail: primaria_pischia@yahoo.com;
- Prin poșta, pe adresa: Primăria Comunei Pișchia, comuna Pișchia. Sat Pișchia, nr. 261;
- La sediul instituției, la registratură, la adresa: comuna Pișchia. Sat Pișchia, nr. 261, între orele 9:00-15:00.

Materialele transmise vor purta mențiunea "Propuneri privind Proiectul de hotărâre din data de 21.02.2025 privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE".

Nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris va fi justificată în scris.

Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la următoarele date de contact:

Telefon: 0256/234101, e-mail: primaria_pischia@yahoo.com, persoană de contact Șeulean Claudia-Gabriela.

PRIMAR,

OBREJA ANDREI RAUL

ARHITECT ȘEF

GROZA MARIA ANGELINA

CONSILIER DEBUTANT,

ȘEULEAN CLAUDIA-GABRIELA

p. Micel

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Din 21.02.2025

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice" pe terenul intravilan înscris în C.F.nr.404116 Pișchia

Consiliul Local al Comunei Pișchia, județul Timiș;

Având în vedere:

- Adresa nr. 2418 din 09.08.2024, cu completările ulterioare, înregistrate cu nr.209/22.01.2025 și cu nr.652/21.02.2025, a doamnei Buzatu Claudia, însoțită de documentația realizată de către S.C.Building Project Concept S.R.L. din Timișoara, în vederea aprobării Planului Urbanistic Zonal "Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice" pe terenul înscris în C.F.nr.404116 Pișchia(nr.CF vechi 2120 Murani, nr. Cad. 404116/nr.cad.vechi 596/1/1/2/1/2), sat Murani, Comuna Pișchia;
 - Procesul verbal nr. 77/12.01.2024 privind afișarea anunțului de consultare a publicului a Plan Urbanistic Zonal "Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice", pe parcela cuprinsă în C.F. nr.404116 Pișchia;
 - Raportul nr.605/08.03.2024 privind informarea și consultarea publicului asupra Planului Urbanistic Zonal "Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice" pe terenul înscris în C.F.nr.404116 Pișchia;
 - Referatul de aprobare nr. 653/21.02.2025 al d-lui Obreja Andrei-Raul, primarul comunei Pișchia;
 - Raportul de specialitate nr.654/21.02.2025 al d-nei Groza Maria Angelina, arhitect șef;
 - Certificatul de urbanism nr.20/02.03.2023 și Avizul de oportunitate nr.2/19.12.2023 emise de Primăria Pișchia;
 - Avizul Arhitectului șef nr.68/17.07.2024 al Consiliului Județean Timiș;
 - Decizia de încadrare nr.6/16.01.2025 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;
- În conformitate cu prevederile :
- Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
 - art.25 și anexa I din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
 - Hotărârea Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - art.129 alin.(1), alin.(2) lit.c) și alin.(6) lit.c) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordinul M.D.R.T.nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
 - Hotărârea Consiliului Local nr.21/08.04.2013 privind aprobarea Regulamentului local de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

În temeiul dispozițiilor art.139 alin.(1) și alin.3) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1.(1) Se aprobă Planul Urbanistic Zonal “Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice” pe terenul intravilan înscris în C.F.nr.404116 Pișchia, (nr.C.F.vechi 2120 Murani), nr.cad.404116(nr.topo.vechi 596/1/1/2/1/2), sat Murani, Comuna Pișchia, în suprafață de 8.173 mp, având ca beneficiar pe Buzatu Claudia, conform proiectului elaborat de proiectant general S.C.Building Project Concept S.R.L. din Timișoara, șef proiect arhitect urbanist Boldog Elemer, documentație care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Planul Urbanistic Zonal prevăzut la alin.(1) se aprobă cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul Arhitectului șef nr.68/17.07.2024 al Consiliului Județean Timiș, astfel:
UTR - ZONĂ REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE:

- SUBZONĂ LOCUINȚE - (loturile 1 și 3+5):
 - Regim de construire: izolat sau cuplat;
 - funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual cu maxim două unități locative/parcelă, cu minim două locuri de parcare/unitate locativă amenajate în cadrul parcelelor;
 - H maxim = 8 m (cornișă); pentru regimul maxim de înălțime de P+1E+M(niveluri);
 - POT max.= 30%;
 - CUT max = 1,05;
 - retrageri față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare – conform planșei Reglementări urbanistice – Planșa nr. A03 și precizărilor din R.L.U. aferent P.U.Z.
- SUBZONĂ MIXTĂ (cu maxim două unități locative/parcelă și servicii la parter - lotul 6).
 - Regim de construire: izolat;
 - funcțiuni predominante: clădiri pentru dotări servicii publice și locuințe cu maxim două unități locative/parcelă la etaje;
 - H maxim = 9,50m (cornișă); pentru regimul maxim de înălțime de P+2E (niveluri);
 - P.O.T. max. = 40%;
 - C.U.T. max. = 1,20;
 - retrageri față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare – conform planșei Reglementări urbanistice – Planșa nr. A03 și precizărilor din R.L.U. aferent P.U.Z.

• Circulații și accesuri: existente/propuse din drumurile satești DS 34 și respectiv DS 32 conform planșei: Reglementări urbanistice - planșa nr. A03.

Echiparea tehnico-edilitară : conform planșelor: Reglementări edilitare.

• Alimentarea cu apă-canalizare - Planșa nr.Ed-01, Reglementări edilitare, electrice și telefonie – Planșa nr.02 - Ed și cu respectarea condițiilor din avizele/adresele/adeverințele eliberate de Aquatim-Aviz tehnic de amplasament nr.58181/26.07.2023, Aquatim -Aviz tehnic privind asigurarea furnizării utilităților de apă și canal nr.5887/dd-sta/29.08.2023, Primaria Pișchia nr.3587/19.12.2023 Primaria Pișchia - alimentarea cu apa și ape uzate menajere nr. 1442/10.05.2024, ANIF nr.27/05.02.2024, aviz ABAB-privind gospodărirea apelor nr. 241/12.06.2024;

• Alimentarea cu energie electrică și cu rețele TV-cablu și date: conform planșelor Reglementări edilitare – Ed.- 1, cu respectarea condițiilor tehnice impuse de avizul E-Distributie Banat nr.24666746/28.08.2024 și avizului Orange Romania Communication nr.TMp 508/14.12.2023.

Art.2. 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 conform planșei Circulația terenurilor - Planșa nr. U04 și asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției în conformitate cu Planul de acțiune nr. 2104/08.07.2024, asumat de beneficiar/dezvoltator Buzatu Claudia și de autoritatea publică locală.

Art.3. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal “Dezvoltare zonă rezidențială cu

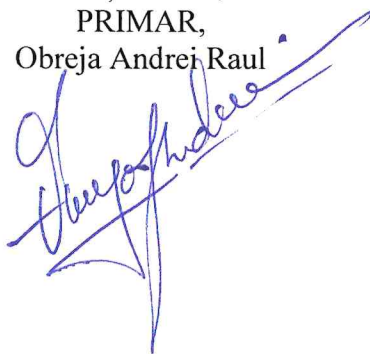
funcțiuni complementare, dotări și servicii publice”, pe terenul intravilan înscris în C.F.nr. 404116 Pișchia(nr.C.F.vechi 2120 Murani), nr.cad.404116(nr.topo.vechi 596/1/1/2/1/2), sat Murani, Comuna Pișchia, având categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 8.173 mp și a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z..

Art.4. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri și verificarea în timp a implicațiilor sale se încredințează responsabilului cu urbanismul din cadrul Primăriei Pișchia.

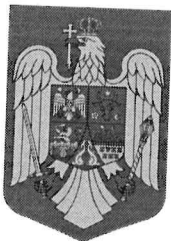
Art.5. Prezenta hotărâre se comunică :

- Instituției Prefectului - Județul Timiș;
- Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timiș;
- D-lui Obreja Andrei-Raul, primarul comunei Pișchia;
- D-nei Groza Maria Angelina, arhitect șef;
- Compartimentului contabilitate, impozite și taxe;
- Cetățenilor, prin afișare la sediul instituției și publicare pe site-ul propriu.
- Beneficiarului.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Obreja Andrei Raul



Total consilieri în funcție: 13, din care:	- prezenți	- absenți	Voturi “pentru”	Voturi “împotrivă/abțineri”
--	------------	-----------	-----------------	-----------------------------



ROMANIA
JUDEȚUL TIMIȘ
PRIMĂRIA COMUNEI PIȘCHIA
Loc. Pișchia, nr. 261, jud. Timiș, tel/fax 0256/234101,
E-mail: primaria_pischia@yahoo.com



ROMÂNIA
Județul Timiș
Primăria Pișchia

REFERAT DE APROBARE
Nr. 653 din 21.02.2025

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.)
aferent: „**DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**”
intravilanul Comunei Pișchia, sat Murani, FN, județul Timiș pe parcela identificată prin C.F. nr. 404116 Pișchia, Nr. cad. 404116
Proprietar/dezvoltator: **BUZATU CLAUDIA**
Proiectant general: **S.C. BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L.** din Timișoara – proiect nr. 145/2023, șef proiect arhitect **BOLDOG ELEMER**, arhitect urbanist cu drept de semnătură **RUR**

Obiectul prezentului proiect de hotărâre constă în aprobarea Planul Urbanistic Zonal - **DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, comuna Pișchia, sat Murani, intravilan, pe terenul înscris în CF nr. 404116 Pișchia, (nr. CF vechi: 2120 Murani, nr. Cad. 404116 (nr. cad. vechi: 596/1/1/2/1/2)) comuna Pișchia, curți construcții, S=8173 mp, elaborată de proiectant general **S.C. BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L.** din Timișoara – proiect nr. 145/2023, șef proiect arhitect **BOLDOG ELEMER**, arhitect urbanist cu drept de semnătură **RUR**.

Date generale:

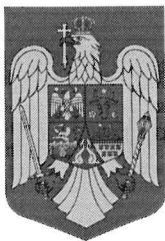
Regimul juridic al imobilului:

Imobilele care au generat PUZ sunt terenuri arabile în intravilan înscris în CF nr. 404116 Pișchia, (nr. CF vechi: 2120 Murani, nr. Cad. 404116 (nr. cad. vechi: 596/1/1/2/1/2)) comuna Pișchia, curți construcții, S=8173 mp, proprietatea **BUZATU CLAUDIA**, Municipiul Timișoara, str. Memorandului, nr. 50, et. 1, ap. 4, jud. Timiș, întabulate cu drept de proprietate dobândit prin convenție;

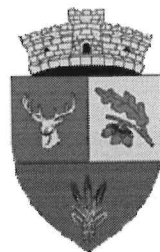
Amplasamentul: intravilan, vecinătăți parcelă identif. prin nr. CF 404116:

- nord: drum sătesc în intravilan DS 34,
- sud: drum sătesc în intravilan DS 32,
- vest: teren pășune Ps 269,
- est: teren intravilan-parcelele pentru locuințe - cu nr. cadastral 406534, 406533, 404442, 404443, 400274, 400018;

Suprafața reglementată prin P.U.Z.: 8173,00mp;



ROMANIA
JUDETUL TIMIS
PRIMARIA COMUNEI PISCHIA
Loc.Pischia, nr.261, jud.Timis, tel/fax 0256/234101,
E-mail:primaria_pischia@yahoo.com



Prevederi PUG - RLU aprobate anterior: Zonă reglementată prin PUG Comuna Pișchia aprobat prin HCL nr. 25/19.05.2004, HCL nr.20/30.04.2014, HCL nr.7/28.02.2020 și HCL nr.104/28.12.2023 - teren situat în intravilanul localității Pișchia, sat Murani - zonă construcții agroindustriale.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

UTR - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE:

SUBZONĂ LOCUINȚE - (loturile 1 și 3+5):

- Regim de construire: izolat sau cuplat;
- funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual cu maxim două unități locative/parcelă, cu minim două locuri de parcare/unitate locativă amenajate în cadrul parcelelor;
- H maxim = 8 m (cornișă); pentru regimul maxim de înălțime de P+1E+M(niveluri);
- POT max.= 30%;
- CUT max = 1,05;
- retragerea față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limita posterioară - conform planșei Reglementări urbanistice -Planșa nr. A03 și aprecizarilor din R.L.U.;
- față de limitele laterale și față de limita posterioară - conform planșei planșa Reglementări urbanistice - planșa nr. A03 și a precizărilor din R.L.U. aferent P.U.Z..

UTR - SUBZONĂ MIXTĂ (cu maxim două unități locative/parcelă și servicii la parter - lotul 6).

- Regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: clădiri pentru dotări servicii publice și locuințe cu maxim două unități locative/parcelă la etaje;
- H maxim = 9,50m (cornișă); pentru regimul maxim de înălțime de P+2E (niveluri);
- P.O.T. max. = 40%;
- C.U.T. max. = 1,20;
- Retragera față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limita posterioară - conform planșei PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE - planșa nr. A03;

Circulații și accesuri: existente/propuse din drumurile satești DS 34 și respectiv DS 32 conform planșei: Reglementări urbanistice - planșa nr. A03.

Echiparea tehnico-edilitară : conform planșelor: Reglementări edilitare.

- Alimentarea cu apă-canalizare - Planșa nr. Ed-01, Reglementări edilitare, electrice și telefonie – Planșa nr. 02 - Ed și cu respectarea condițiilor din avizele/adresele/adeverințele eliberate de AQUATIM-Aviz tehnic de amplasament nr. 58181/26.07.2023, AQUATIM-Aviz tehnic privind



ROMANIA
JUDETUL TIMIS
PRIMARIA COMUNEI PISCHIA
Loc.Pischia, nr.261, jud.Timis, tel/fax 0256/234101,
E-mail:primaria_pischia@yahoo.com



- asigurarea furnizării utilităților de apă și canal nr. 5887/dd-sta/29.08.2023, Primaria Pișchia nr. 3587/19.12.2023 Primaria Pișchia - alimentarea cu apa și ape uzate menajere nr. 1442/10.05.2024, ANIF nr.27/05.02.2024, aviz ABAB-privind gospodărirea apelor nr. 241/12.06.2024;
- Alimentarea cu energie electrică și cu rețele TV-cablu și date: conform plașelor Reglementări edilitare – Ed. - 01, cu respectarea condițiilor tehnice impuse de avizul E-Distributie Banat nr. 24666746/28.08.2024 și avizului Orange Romania Communication nr. TMp 508/14.12.2023

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 drumul public conform planșei Circulația și proprietate terenurilor - planșa nr. A07 și asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției în conformitate cu *planul de acțiune*, asumat de beneficiar cât și de autoritatea publică locală. Extinderile de rețele edilitare până la amplasamente se vor realiza strict pe terenurile din domeniul public.

Se impune respectarea prevederilor Legii nr. 114/1996 privind locuințele, actualizată, (Anexa nr.1 - Exigențe minimale pentru locuințe), care se referă la suprafața minimă a unității locative și asigurarea numărului necesar de locuri de parcare în interiorul parcelei.

Având în vedere cele menționate, se propune avizarea în comisiile de specialitate și aprobarea de către Consiliul Local Pișchia a proiectului de hotărâre "Planul Urbanistic Zonal - Zonă rezidențială cu dotări și servicii publice, extravilan, comuna Pischia" și se transmite către Arhitect șef în scopul emiterii Raportului de specialitate.

PRIMAR,
OBREJA ANDREI RAUL



ROMANIA
JUDEȚUL TIMIȘ
PRIMĂRIA COMUNEI PIȘCHIA
Loc. Pișchia, nr. 261, jud.Timiș, tel/fax 0256/234101,
E-mail: primaria@comunapischia.ro



ROMÂNIA
Județul Timiș
Primăria Comunei Pișchia
PRIMAR
Nr. 654 din 21.02.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind solicitarea doamnei Buzatu Claudia, cu domiciliul în Municipiul Timișoara, str. Memorandului, nr. 50, et. 1, ap. 4, jud. Timiș, însoțită de documentația tehnică - Plan urbanistic zonal (PUZ) DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, intravilan comuna Pișchia, localitatea Murani, generat de imobilul curți construcții intravilan, înscris în CF nr. 404116 Pișchia (nr. CF vechi: 2120 Murani), parcelă cu nr. Cad. 404116 (nr. cad. vechi: 596/1/1/2/1/2), elaborată de proiectant general S.C. BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L. din Timișoara – proiect nr. 145/2023, înregistrată la Primaria Pișchia cu nr. 2418 din 09.08.2024, cu completările ulterioare înregistrate cu nr. 209 din 22.01.2025 și cu nr. 652 din 21.02.2025

În vederea emiterii **Hotărârii Consiliului Local Pișchia** pentru **Plan urbanistic zonal (PUZ) - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, intravilan Comuna Pișchia, Sat Murani**

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Hotărârii Consiliului Local nr. 25/19.05.2004 privind aprobarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului local de urbanism al comunei Pișchia, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii nr. 20/30.04.2014 privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al Comunei Pișchia aprobat și Hotărârea Consiliului Local nr. 7/28.02.2020;

- Hotărârii Consiliului Local Pișchia nr. 21/2013 privind aprobarea “Regulamentului local de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”;

Având în vedere:

- Certificatul de Urbanism nr. 20 din 02.03.2023, prelungit, Avizul de oportunitate nr. 2 din 19.12.2023 emis Primăria Pișchia și Avizul nr. 68 din 17.07.2024, emis de Consiliul Județean Timiș;
- documentația anexată, elaborată de proiectant general: S.C. BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L., șef proiect arhitect BOLDOG ELEMER, arhitect urbanist cu drept de semnătură RUR, compusă din parte scrisă și desenată, în 6 exemplare,

În urma verificării s-a constatat că respectă condițiile și recomandările impuse prin:

- Avizul nr. 68/17.07.2024, emis de Consiliul Județean Timiș - ,
- Decizia etapei de încadrare nr. 6 din 16.01.2025 de Agenția pentru Protecția Mediului Timiș,
- Avizul de gospodărire a apelor - nr. ABAB - 241/12.06.2024, emis de Administrația Națională Apele Române,
- Avizul tehnic privind asigurarea furnizării utilităților de apă și canal nr. 58874/DD-STA din 29.08.2023 și Avizul tehnic de amplasament nr. 58181 din 26.07.2023, emise de S.C. Aquatim S.A. Timișoara,
- Avizul nr. 27 din 5.02.2024, emis de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Timiș,
- Adresa cu nr. 4953 din 21.12.2023 emisă de Direcția Județeană pentru Cultură Timiș și Raportul de diagnostic arheologic neintruziv (cercetare arheologică de teren) pentru ”Elaborare PUZ – Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii, CF 404116, sat Murani, com. Pișchia, jud. Timiș”,
- Adresa nr. 4346915 din 28.12.2023 emisă de către Inspectoratul pentru Situații de Urgență ”Banat” al județului Timiș privind Protecția Civilă;
- Adresa nr. 4346914 din 28.12.2023 emisă de către Inspectoratul pentru Situații de Urgență ”Banat” al județului Timiș privind Securitatea la incendiu,
- Notificare nr. 31132/1052/C/19.01.2024, emisă de către Direcția de Sănătate Publică Județeană Timiș,
- Avizul favorabil Tmp_508/14.12.2023 emis de către ORANGE Romania Communications S.A.,
- Avizul de amplasament favorabil nr. 24666746/28.08.2024, emis de către E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.,
- Procesul verbal de recepție privind începerea lucrării cu nr. 129/2024 emis de către OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ TIMIȘ

În ceea ce privește informarea publicului asupra proiectului s-a respectat procedura de informare și de consultare a publicului, conform H.C.L. Pișchia nr. 21/2013, elaborându-se Proces Verbal de afișare nr. 77 din 12.01.2024 și raportul de informare și consultare a publicului privind documentația P.U.Z. – Dezvoltare zonă rezidențială, funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, cu nr. 605 din 08.03.2024.

Documentația este **completă** și conține **toate avizele în termen de valabilitate**, solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 20 din 02.03.2023 prelungit, emis de Primăria Pișchia;

PUZ-ul este localizat pe parcelele beneficiarului, identificate prin CF nr. 404116 Pișchia (nr. CF vechi: 2120 Murani), parcela cu nr. Cad. 404116 (nr. cad. vechi: 596/1/1/2/1/2).

Vecinătăți parcelă identif. prin nr. Cadastral 404116:

- nord: drum sătesc în intravilan DS 34,
 - sud: drum sătesc în intravilan DS 32,
 - vest: teren pășune Ps 269,
 - est: teren intravilan-parcelele pentru locuințe - cu nr. cadastral 406534, 406533, 404442, 404443, 400274, 400018;
- Suprafața reglementată prin P.U.Z.= 8173,00mp;

Prevederi PUG - RLU aprobate anterior: Zonă reglementată prin PUG Comuna Pișchia aprobat prin HCL nr. 25/19.05.2004, HCL nr.20/30.04.2014, HCL nr.7/28.02.2020 și HCL nr.104/28.12.2023 - teren situat în intravilanul localității Pișchia, sat Murani - zonă construcții agroindustriale.

Prevederi P.U.Z.-R.L.U. propuse:

UTR - ZONĂ REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE:

SUBZONĂ LOCUINȚE - (loturile 1 și 3+5):

- Regim de construire: izolat sau cuplat;
- funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual cu maxim două unități locative/parcelă, cu minim două locuri de parcare/unitate locativă amenajate în cadrul parcelelor;
- H maxim = 8 m (cornișă); pentru regimul maxim de înălțime de P+1E+M(niveluri);
- POT max.= 30%;
- CUT max = 1,05;
- retragerea față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limita posterioară - conform planșei Reglementări urbanistice -Planșa nr. A03 și aprecizarilor din R.L.U.;
- față de limitele laterale și față de limita posterioară - conform planșei planșa Reglementări urbanistice - planșa nr. A03 și a precizărilor din R.L.U. aferent P.U.Z..

UTR - SUBZONĂ MIXTĂ (cu maxim două unități locative/parcelă și servicii la parter - lotul 6).

- Regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: clădiri pentru dotări servicii publice și locuințe cu maxim două unități locative/parcelă la etaje;

- H maxim = 9,50m (cornișă); pentru regimul maxim de înălțime de P+2E (niveluri);
- P.O.T. max. = 40%;
- C.U.T. max. = 1,20;
- Retragera față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limita posterioară - conform planșei PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE - planșa nr. A03;

Circulații și accesuri: existente/propuse din drumurile satești DS 34 și respectiv DS 32 conform planșei: Reglementări urbanistice - planșa nr. A03.

Echiparea tehnico-edilitară : conform planșelor: Reglementări edilitare.

- Alimentarea cu apă-canalizare - Planșa nr. Ed-01, Reglementări edilitare, electrice și telefonie – Planșa nr. 02 - Ed și cu respectarea condițiilor din avizele/adresele/adeverințele eliberate de AQUATIM-Aviz tehnic de amplasament nr. 58181/26.07.2023, AQUATIM-Aviz tehnic privind asigurarea furnizării utilităților de apă și canal nr. 5887/dd-sta/29.08.2023, Primaria Pișchia nr. 3587/19.12.2023 Primaria Pișchia - alimentarea cu apă și ape uzate menajere nr. 1442/10.05.2024, ANIF nr.27/05.02.2024, aviz ABAB-privind gospodărirea apelor nr. 241/12.06.2024;
- Alimentarea cu energie electrică și cu rețele TV-cablu și date: conform planșelor Reglementări edilitare – Ed. - 01, cu respectarea condițiilor tehnice impuse de avizul E-Distributie Banat nr. 24666746/28.08.2024 și avizului Orange Romania Communication nr. TMp 508/14.12.2023

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 drumul public conform planșei Circulația și proprietate terenurilor - planșa nr. A07 și asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției în conformitate cu *planul de acțiune*, asumat de beneficiar cât și de autoritatea publică locală. Extinderile de rețele edilitare până la amplasamente se vor realiza strict pe terenurile din domeniul public.

Se impune respectarea prevederilor Legii nr. 114/1996 privind locuințele, actualizată, (Anexa nr.1 - Exigențe minimale pentru locuințe), care se referă la suprafața minimă a unității locative și asigurarea numărului necesar de locuri de parcare în interiorul parcelei.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și R.L.U. aferent, cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Având în vedere că a fost îndeplinită procedura de consultare și informare a publicului, propun luarea la cunoștință a documentației și emiterea Hotărârii Consiliului Local de aprobare pentru documentația anexată.

Întocmit,
Reprezentant Urbanism - Arhitect Groza Maria Angelina

