



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
Nr. **3128** din **04.08.2025**

ANUNȚ privind elaborarea unui proiect de act normativ

Primăria Comunei Pișchia, astăzi, 04.08.2025 anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului de act normativ: Proiect de hotărâre din data de 30.07.2025 privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal ” ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII” intravilanul Comunei Pișchia, sat Pișchia, FN, județul Timiș pe parcela identificată prin C.F. nr. 411337 Pișchia, Nr. cad. 411337 (nr. CF sporadic 409018 Pișchia, nr. nr.cad.vechi 409018)

Documentația aferentă proiectului de act normative include:

- Adresa nr. 2701 din 02.07.2025 a doamnei Bensa Giovanni prin împuternicit Radu Constantin Marcel, însoțită de documentația realizată de către S.C. Smart Architectural Solutions S.R.L., în vederea aprobării Planului Urbanistic Zonal “Elaborare Plan Urbanistic Zonal – zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, instituții publice și servicii” pe terenul intravilan curți construcții înscris în C.F. nr. 411337 Pișchia (nr. CF sporadic 409018 Pișchia, nr. Cad. 411337/nr.cad.vechi 409018), sat Pișchia, Comuna Pișchia;
- Procesul verbal nr. 2516/01.09.2023 privind afișarea anunțului de consultare a publicului a Plan Urbanistic Zonal “Elaborare Plan Urbanistic Zonal – zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, instituții publice și servicii”, pe parcela cuprinsă în C.F. nr. 411337 Pișchia;
- Raportul nr. 2760/29.09.2023 privind informarea și consultarea publicului asupra Planului Urbanistic Zonal “Elaborare Plan Urbanistic Zonal – zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, instituții publice și servicii” pe terenul înscris în C.F. nr. 411337 Pișchia;
- Raportul de specialitate nr. 3089/30.07.2025 al d-nei Groza Maria Angelina, arhitect șef;
- Referatul de aprobare nr. 3088/30.07.2025 al d-lui Obreja Andrei-Raul, primarul comunei Pișchia;
- Certificatul de urbanism nr. 4/26.01.2023 și Avizul de oportunitate nr. 1/20.04.2023 emise de Primăria Pișchia;
- Avizul Arhitectului șef nr. 51/30.06.2025 al Consiliului Județean Timiș;
- Decizia de încadrare nr. 65/03.06.2024 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;
- Proiectul de act normative se poate obține în copie, pe bază de cerere depusă la biroul de relații cu publicul a instituției.



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



Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normative supus procedurii de transparență decizională se pot depune până la data de 15.09.2025, 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 30.07.2025 privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal – zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, instituții publice și servicii.

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

CONSILIER JURIDIC
GURAN NICOLAE-LUCIAN

ARHITECT,
GROZA MARIA ANGELINA

p. Mușcelu

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Din 30.07.2025

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal “Elaborare Plan Urbanistic Zonal – zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, instituții publice și servicii” pe terenul intravilan înscris în C.F.nr. 411337 Pișchia (nr. CF sporadic 409018 Pișchia, nr. Cad. 411337/nr.cad.vechi 409018)

Consiliul Local al Comunei Pișchia, județul Timiș;

Având în vedere:

- Adresa nr. 2701 din 02.07.2025 a doamnei Bensa Giovanni prin împuternicit Radu Constantin Marcel, însoțită de documentația realizată de către S.C. Smart Architectural Solutions S.R.L., în vederea aprobării Planului Urbanistic Zonal “Elaborare Plan Urbanistic Zonal – zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, instituții publice și servicii” pe terenul intravilan curți construcții înscris în C.F. nr. 411337 Pișchia (nr. CF sporadic 409018 Pișchia, nr. Cad. 411337/nr.cad.vechi 409018), sat Pișchia, Comuna Pișchia;
- Procesul verbal nr. 2516/01.09.2023 privind afișarea anunțului de consultare a publicului a Plan Urbanistic Zonal “Elaborare Plan Urbanistic Zonal – zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, instituții publice și servicii”, pe parcela cuprinsă în C.F. nr. 411337 Pișchia;
- Raportul nr. 2760/29.09.2023 privind informarea și consultarea publicului asupra Planului Urbanistic Zonal “Elaborare Plan Urbanistic Zonal – zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, instituții publice și servicii” pe terenul înscris în C.F. nr. 411337 Pișchia;
- Raportul de specialitate nr. 3089/30.07.2025 al d-nei Groza Maria Angelina, arhitect șef;
- Referatul de aprobare nr. 3088/30.07.2025 al d-lui Obreja Andrei-Raul, primarul comunei Pișchia;
- Certificatul de urbanism nr. 4/26.01.2023 și Avizul de oportunitate nr. 1/20.04.2023 emise de Primăria Pișchia;
- Avizul Arhitectului șef nr. 51/30.06.2025 al Consiliului Județean Timiș;
- Decizia de încadrare nr. 65/03.06.2024 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. Alin. (1) Se aprobă Planul Urbanistic Zonal “Elaborare Plan Urbanistic Zonal – zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, instituții publice și servicii” pe terenul intravilan înscris în C.F. nr. 411337 Pișchia, (nr. CF sporadic 409018 Pișchia), nr. cad. 411337 (nr. cad. vechi 409018), sat Pișchia, Comuna Pișchia, în suprafață de 57000 mp, având ca beneficiar pe Bensa Giovanni, conform proiectului elaborat de proiectant general S.C. Smart Architectural Solutions S.R.L., șef proiect arhitect urbanist specialist R.U.R. - Bugar Savu, documentație care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Alin. (2) Planul Urbanistic Zonal prevăzut la alin. (1) se aprobă cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul Arhitectului șef nr. 51/30.06.2025 al Consiliului Județean Timiș, astfel:

UTR - zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, instituții publice și servicii:

- UTR 1 - subzonă locuințe individuale - (maxim 2 unități locative/parcelă):
 - Regim de construire: izolat sau cuplat parcelele nr. 1:32;
 - funcțiuni predominante: locuințe individuale (maxim două unități locative/parcelă)
 - regim de înălțime: H max cornișă = 8 m, H max. Coamă 10,50 m, P+1E (niveluri)
 - POT max.= 30% conform H.C.J. Timiș nr. 115/2008;
 - CUT max = 0,9 conform H.C.J. Timiș nr. 115/2008;
 - 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 Regulamentul Local de Urbanism aferent propunerii PUZ zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, instituții publice și servicii;
- UTR 2 - subzonă mixtă de dotări și servicii publice cu posibilitate de locuire la etajele superioare (maxim 2 unități locative/parcelă)
 - Regim de construire: izolat sau cuplat – parcelele nr. 37:41;
 - funcțiuni predominante: dotări și servicii compatibile cu locuirea la parter și locuințe la etajele superioare (maxim două unități locative/parcelă) cu asigurarea locurilor de parcare în cadrul parcelei;
 - regim de înălțime: H max cornișă = 12 m, H max coamă = 14 m, P+2E (niveluri);
 - P.O.T. max. = 40% conform H.C.J. Timiș nr. 115/2008;
 - C.U.T. max. = 1,20 conform H.C.J. Timiș nr. 115/2008;
 - retragere față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare – conform planșei Reglementări urbanistice – Planșa nr. A03 și precizărilor din Regulamentul Local de Urbanism aferent propunerii PUZ zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, instituții publice și servicii;
- UTR 3 - subzonă de dotări social – culturale
 - Regim de construire: izolat sau cuplat – parcelele nr. 33:36;
 - funcțiuni predominante: dotări social-culturale, instituții publice, cu asigurarea locurilor de parcare în cadrul parcelei;
 - regim de înălțime: H max cornișă = 12 m, H max coamă = 14 m, P+2E (niveluri);
 - P.O.T. max. = 40% conform H.C.J. Timiș nr. 115/2008;
 - C.U.T. max. = 1,20 conform H.C.J. Timiș nr. 115/2008;
 - retragere față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare – conform planșei Reglementări urbanistice – Planșa nr. A03 și precizărilor din Regulamentul Local de Urbanism aferent propunerii PUZ zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, instituții publice și servicii;
- UTR 4 - SUBZONĂ SPAȚIU VERDE
 - Regim de construire: izolat (cu condiții) – parcelele nr. 43:44;
 - funcțiuni predominante: spațiu verde public;
 - regim de înălțime: H max cornișă = - m, H max coamă = 3 m, P (niveluri);
 - P.O.T. max. = 10% conform Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane;
 - C.U.T. max. = 0,01 conform Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane;
 - retragere față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare – conform planșei Reglementări urbanistice – Planșa nr. A03 și precizărilor din

Regulamentul Local de Urbanism aferent propunerii PUZ zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, instituții publice și servicii;

- Circulații și accesuri:
 - existente: De535/3 (teren domeniul public de interes local) la est, respectiv
 - propuse: stradă nouă creată de la est cu profilul final de 16 m și cele de 12 m, conform planșelor întocmite de S.C. Eurocav S.R.L.: "Plan reglementari urbanistice – planșa nr. 03", "Profiluri transversale tip – planșa nr. 02/1" și "Profiluri transversale tip – planșa nr. 02/2", cu respectarea condițiilor impuse prin avizul CFR nr. 122-ALG-2023 și proces verbal nr. 3/3/11/6136/20.10.2023;

- Echiparea tehnico-edilitară:
 - Alimentarea cu apă-canalizare - conform planșelor: "Reglementări edilitare apă – canalizare" – planșa nr. U04.1 și cu respectarea condițiilor din avizele/adresele/adeverințele eliberate de Aquatim - Aviz tehnic de amplasament nr. 56653/05.07.2023, Aquatim - Aviz tehnic privind asigurarea furnizării utilităților de apă și canal nr. 59701/DT-STA/04.09.2023, ANIF nr. 569/27.10.2023, aviz ABAB-privind gospodărirea apelor nr. 338/26.10.2023;
 - Alimentarea cu energie electrică și cu rețele TV-cablu și date: Reglementări edilitare – electrice – telefonie" – planșa nr. 04.2, cu respectarea condițiilor tehnice impuse de avizul E-Distributie Banat nr. 26152897/13.03.2025 și avizului Orange Romania Communication nr.TMP 387/26.09.2023.

Art. 2. Certificatul de urbanism în vederea dezmembrării se va emite cu solicitarea suplimentară ca beneficiarul să prezinte o Declarație autentică prin care se angajează pe proprie răspundere să respecte și să aducă la îndeplinire, în termenul asumat, Planul de acțiune nr. 3017/25.07.2025, precum și să informeze orice persoană care ar avea un interes, în timp util și complet, cu privire la asumarea acestui angajament, care reprezintă o condiție esențială pentru adoptarea prezentei hotărâri.

Art. 3. 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 - Plansa nr. U04 și asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției în conformitate cu Planul de acțiune nr. 3017/25.07.2025, asumat de beneficiar/dezvoltator Bensa Giovanni prin împuternicit Radu Constantin Marcel și de autoritatea publică locală – Comuna Pișchia.

Art. 4. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal "Elaborare Plan Urbanistic Zonal – zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, instituții publice și servicii", pe terenul intravilan înscris în C.F. nr. 411337 Pișchia, (nr. CF sporadic 409018 Pișchia), nr. cad. 411337 (nr. cad. vechi 409018), sat Pișchia, Comuna Pișchia, în suprafață de 57000 mp și a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z..

Art. 5. Perioada de valabilitate a PUZ - zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, instituții publice și servicii este de 3 ani

Art. 6 . Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri și verificarea în timp a implicațiilor sale se încredințează responsabilului cu urbanismul din cadrul Primăriei Pișchia.

Art. 7. 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 "împotriva/abțineri"
--	------------	-----------	-----------------	-----------------------------

PLAN DE ACȚIUNE

Privind implementarea investițiilor propuse prin proiectul ELABORARE P.U.Z. - ZONA REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ÎNSTITUTII PUBLICE SI SERVICII; CF 409018, NR CAD 409018, COMUNA PIȘCHIA, jud. Timiș,

suprafata totala =57.000 mp, conform Avizului de oportunitate nr. 1 din 20.04.2023

Notă: se vor menționa: efectuarea operațiunilor cadastrale și notariale după aprobarea PUZ (dezlipire parcele, intabulare, trecerea în domeniul public a terenurilor prevăzute în PUZ și în conformitate cu etapele de proiectare, obținere A.C. și execuție a lucrărilor de investiții publice propuse în PUZ și cu stabilirea responsabilității pentru fiecare acțiune

COMUNA PIȘCHIA
COMPLEMENTARE

INTRARE / IESIRE

2018

Ziua 25 Luna 07 Anul 2025

Nr. crt.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE		IMPLEMENTARE INVESTIȚII PUBLICE, EFECTUARE OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE	
	Denumire obiective utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale	Evaluare estimativă costuri	Responsabil finanțare	Etape de realizare a investițiilor și operațiunilor cadastrale / notariale (perioadă preconizată)
1.	Dezmembrare parcele conform soluție propusă prin P.U.Z.	15.000 RON	DEZVOLTATOR – BENSA GIOVANNI	90 zile de la aprobare P.U.Z.
2.	Intabulare parcele	15.000 RON	DEZVOLTATOR – BENSA GIOVANNI	60 zile de la dezmembrare parcele conf. P.U.Z.
3.	Extindere rețea de alimentare cu apă (distanța dintre PUZ și căminul existent este cca. 400 m) și realizare racord la rețeaua de alimentare cu apă din localitate – cu acordul Consiliului Local Pișchia	CONFORM DEZV	DEZVOLTATOR – BENSA GIOVANNI	2030
4.	Realizarea sistemului de alimentare cu apă a obiectivului propus	CONFORM DEZV	DEZVOLTATOR – BENSA GIOVANNI	2030
5.	Extindere rețea de canalizare (distanța dintre PUZ și căminul existent este cca. 400 m) și realizare racord la rețeaua de canalizare din localitate – cu acordul Consiliului Local Pișchia	CONFORM DEZV	DEZVOLTATOR – BENSA GIOVANNI	2030
6.	Realizarea rețea de canalizare menajeră a obiectivului propus	CONFORM DEZV	DEZVOLTATOR – BENSA GIOVANNI	2030
7.	Realizarea rețea alimentare cu energie electrică L.E.S. a obiectivului propus, proiectare și execuție	CONFORM DEZV	DEZVOLTATOR – BENSA GIOVANNI	2030
8.	Realizarea sistemului de canalizare pluvială în subteran conform profile stradale	CONFORM DEZV	DEZVOLTATOR – BENSA GIOVANNI	2030
9.	Amenajare drumuri (publice - pietruire parte carosabilă 14.691,90 mp)	CONFORM DEZV	DEZVOLTATOR – BENSA GIOVANNI	2030
10.	Realizarea bazinului de retenție	CONFORM DEZV	DEZVOLTATOR – BENSA GIOVANNI	2030
11.	Amenajarea spațiului verde (11.691 mp)	CONFORM DEZV	DEZVOLTATOR – BENSA GIOVANNI	2030
12.	Amenajare drumuri (publice – asfaltare/pavare/betonare parte carosabilă 14.691,90 mp)	CONFORM DEZV	DEZVOLTATOR – BENSA GIOVANNI	2030
13.	Imobilele propuse pentru drum vor trece din proprietatea dezvoltatorului în proprietatea Comunei Pișchia în urma depunerii declarației de renunțare la dreptul de proprietate (DECLARAȚIE NOTARIALĂ)	1000 RON	DEZVOLTATOR – BENSA GIOVANNI	După recepționarea obiectului de investiție rețea alimentare cu apă și rețea canalizare
14.	Imobilul propus ca spațiu verde va trece din proprietatea dezvoltatorului în proprietatea Comunei Pișchia în urma depunerii declarației de renunțare la dreptul de proprietate (DECLARAȚIE NOTARIALĂ)	1000 RON	DEZVOLTATOR – BENSA GIOVANNI	După finalizarea lucrărilor de amenajare
15.	Realizarea sistemului de iluminat public în cadrul obiectivului de investiții	CONFORM DEZV	PRIMĂRIA COMUNEI PIȘCHIA	După preluarea drumurilor, pct. 13

DEZVOLTATOR,

BENSA GIOVANNI prin împuternicit, RADU CONSTANTIN MARCEL

PRIMĂRIA COMUNEI PIȘCHIA

Primar, OBREJA ANDREI - RAUL



[Handwritten signature]



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



ROMÂNIA
Județul Timiș
Primaria Pișchia

REFERAT DE APROBARE
Nr. **3088** din **30.07.2025**

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: „**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII**”

intravilanul Comunei **Pișchia**, sat **Pișchia**, FN, județul **Timiș** pe parcela identificată prin C.F. nr. **411337 Pișchia**, Nr. cad. **411337 (nr. CF sporadic 409018 Pișchia, nr. nr.cad.vechi 409018)**

Proprietar/dezvoltator: **BENSA GIOVANNI prin împuternicit RADU CONSTANTIN MARCEL**

Proiectant general: **S.C. SMART ARCHITECTURAL SOLUTIONS S.R.L.** din Timișoara – proiect nr. 10/2023, șef proiect arhitect **BUGAR SAVU**, arhitect urbanist cu drept de semnătură **RUR**

Obiectul prezentului proiect de hotărâre constă în aprobarea Planul Urbanistic Zonal - **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII**, comuna **Pischia**, sat **Pișchia**, intravilan, curți construcții, pe terenul înscris în CF nr. 411337 Pischia, (nr. CF sporadic 409018 Pișchia, nr. Cad. 411337/nr.cad.vechi 409018) comuna **Pischia**, curți construcții, S= 57000 mp, elaborată de proiectant general **S.C. SMART ARCHITECTURAL SOLUTIONS S.R.L.** din Timișoara – proiect nr. 10/2023, șef proiect arhitect **BUGAR SAVU**, arhitect urbanist cu drept de semnătură **RUR**.

Date generale:

Regimul juridic al imobilului:

Imobilele care au generat PUZ sunt terenuri curți construcții în intravilan înscris în CF nr. 411337 Pischia, (nr. CF sporadic 409018 Pișchia, nr. Cad. 411337/nr.cad.vechi 409018) comuna **Pischia**, curți construcții, S= 57000 mp, proprietatea **BENSA GIOVANNI**, întabulate cu drept de proprietate dobândit prin convenție;

Amplasamentul: intravilan, vecinătăți parcelă identif. prin nr. CF 411337:

- nord: teren arabil intravilan provenit din PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 78/31.10.2023,
 - vest: HPr 529 – pâraul Beregsău;
 - sud: teren arabil extravilan (nr. Cad. A 532/2/1),
 - est: drum de exploatare De535/3;
- Suprafața reglementată prin P.U.Z.: 57 000,00mp;*



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



- sud: teren arabil extravilan (nr. Cad. A 532/2/1),
- est: drum de exploatare De535/3;
Suprafața reglementată prin P.U.Z.: 57 000,00mp;

Prevederi PUZ/PUG - RLU aprobate anterior: Zonă reglementată prin PUZ Comuna Pișchia aprobat prin HCL nr. 27/2013 și aviz CJ nr. 87/2012 - teren situat în intravilanul localității Pișchia, sat Pișchia - zonă cu destinație parc fotovoltaic – investiție neîncepută.

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

- UTR 1 - SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE - (maxim 2 unități locative/parcelă):
 - Regim de construire: izolat sau cuplat parcelele nr. 1:32;
 - funcțiuni predominante: locuințe individuale (maxim două unități locative/parcelă)
 - regim de înălțime: H max cornișă = 8 m, H max. Coamă 10,50 m, P+1E (niveluri)
 - POT max.= 30% conform H.C.J. Timiș nr. 115/2008;
 - CUT max = 0,9 conform H.C.J. Timiș nr. 115/2008;
 - 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 Regulamentul Local de Urbanism aferent propunerii PUZ ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII;
 - parcelele 1, 2, 10, 11, 12, 13, 14, 21, 22, 23, 24, 25, 30, 31, 32 sunt afectate de zona de inundabilitate pe amplasament la o cotă cuprinsă între 106,68 mdNM – cotă medie) și 106,89 mdNM – cotă superioară (corespunzătoare nivelului maxim 1%) astfel că se impun măsuri de realizare a unor platforme sistematizate/protejate la o cotă superioară acestei cote (106,89 mdNM) sau asigurarea protecției incintei parcelelor prin gard tip parapet etanș la o cotă superioară (106,89 mdNM).
- UTR 2 - SUBZONĂ MIXTĂ DE DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE CU POSIBILITATE DE LOCUIRE LA ETAJELE SUPERIOARE (maxim 2 unități locative/parcelă)
 - Regim de construire: izolat sau cuplat – parcelele nr. 37:41;
 - funcțiuni predominante: dotări și servicii compatibile cu locuirea la parter și locuințe la etajele superioare (maxim două unități locative/parcelă) cu asigurarea locurilor de parcare în cadrul parcelei;
 - regim de înălțime: H max cornișă = 12 m, H max coamă = 14 m, P+2E (niveluri);
 - P.O.T. max. = 40% conform H.C.J. Timiș nr. 115/2008;
 - C.U.T. max. = 1,20 conform H.C.J. Timiș nr. 115/2008;
 - retragere față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare – conform planșei Reglementări urbanistice – Planșa nr. A03 și precizărilor din Regulamentul Local de Urbanism aferent propunerii PUZ ZONĂ



REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII;

- parcelele 40, 41 sunt afectate de zona de inundabilitate pe amplasament la o cotă cuprinsă între 106,68 mdNM – cotă medie) și 106,89 mdNM – cotă superioară (corespunzătoare nivelului maxim 1%) astfel că se impun măsuri de realizare a unor platforme sistematizate/protejate la o cotă superioară acestei cote (106,89 mdNM) sau asigurarea protecției incintei parcelelor prin gard tip parapet etanș la o cotă superioară (106,89 mdNM).

• **UTR 3 - SUBZONĂ DE DOTĂRI SOCIAL – CULTURALE**

- Regim de construire: izolat sau cuplat – parcelele nr. 33:36;
- funcțiuni predominante: dotări social-culturale, instituții publice, cu asigurarea locurilor de parcare în cadrul parcelei;
- regim de înălțime: H max cornișă = 12 m, H max coamă = 14 m, P+2E (niveluri);
- P.O.T. max. = 40% conform H.C.J. Timiș nr. 115/2008;
- C.U.T. max. = 1,20 conform H.C.J. Timiș nr. 115/2008;
- retragere față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare – conform planșei Reglementări urbanistice – Planșa nr. A03 și precizărilor din Regulamentul Local de Urbanism aferent propunerii PUZ ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII;

- parcelele 33, 34, 35 sunt afectate de zona de inundabilitate pe amplasament la o cotă cuprinsă între 106,68 mdNM – cotă medie) și 106,89 mdNM – cotă superioară (corespunzătoare nivelului maxim 1%) astfel că se impun măsuri de realizare a unor platforme sistematizate/protejate la o cotă superioară acestei cote (106,89 mdNM) sau asigurarea protecției incintei parcelelor prin gard tip parapet etanș la o cotă superioară (106,89 mdNM).

• **UTR 4 - SUBZONĂ SPAȚIU VERDE**

- Regim de construire: izolat (cu condiții) – parcelele nr. 43:44;
- funcțiuni predominante: spațiu verde public;
- regim de înălțime: H max cornișă = - m, H max coamă = 3 m, P (niveluri);
- P.O.T. max. = 10% conform Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane;
- C.U.T. max. = 0,01 conform Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane;
- retragere față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare – conform planșei Reglementări urbanistice – Planșa nr. A03 și precizărilor din Regulamentul Local de Urbanism aferent propunerii PUZ ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII;

• **Circulații și accesuri:**

- existente: De535/3 (teren domeniul public de interes local) la est, respectiv
- propuse: stradă nouă creată de la est cu profilul final de 16 m și cele de 12 m, conform planșelor întocmite de S.C. Eurocav S.R.L.: "Plan



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



reglementari urbanistice – planșa nr. 03”, ”Profiluri transversale tip – planșa nr. 02/1” și ”Profiluri transversale tip – planșa nr. 02/2”, cu respectarea condițiilor impuse prin avizul CFR nr. 122-ALG-2023 și proces verbal nr. 3/3/11/6136/20.10.2023;

- Echiparea tehnico-edilitară:

Alimentarea cu apă-canalizare - conform planșelor: ”Reglementări edilitare apă – canalizare” – planșa nr. U04.1 și cu respectarea condițiilor din avizele/adresele/adeverințele eliberate de Aquatim - Aviz tehnic de amplasament nr. 56653/05.07.2023, Aquatim - Aviz tehnic privind asigurarea furnizării utilităților de apă și canal nr. 59701/DT-STA/04.09.2023, ANIF nr. 569/27.10.2023, aviz ABAB-privind gospodărirea apelor nr. 338/26.10.2023;

- Alimentarea cu energie electrică și cu rețele TV-cablu și date: Reglementări edilitare – electrice – telefonie” – planșa nr. 04.2, cu respectarea condițiilor tehnice impuse de avizul E-Distributie Banat nr. 26152897/13.03.2025 și avizului Orange Romania Communication nr.TMp 387/26.09.2023.

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 domeniul public conform planșei Circulația terenurilor - Plansa nr. U04 și asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției în conformitate cu Planul de acțiune nr. 3017/25.07.2025, asumat de beneficiar/dezvoltator BENSAGIOVANNI prin împuternicit RADU CONSTANTIN MARCEL și de autoritatea publică locală – COMUNA PIȘCHIA.

Certificatul de urbanism în vederea dezmembrării se va emite cu solicitarea suplimentară ca beneficiarul să prezinte o Declarație autentică prin care se angajează pe proprie răspundere să respecte și să aducă la îndeplinire, în termenul asumat, Planul de acțiune nr. 3017/25.07.2025, precum și să informeze orice persoană care ar avea un interes, în timp util și complet, cu privire la asumarea acestui angajament.

Se impune respectarea prevederilor Legii nr. 114/1996 privind locuințele, actualizată, (Anexa nr.1 - Exigente minime 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 Pișchia” 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. 3089 din 30.07.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind solicitarea doamnei Bensa Giovanni prin împuternicit Radu Constantin Marcel, însoțită de documentația realizată de către S.C. SMART ARCHITECTURAL SOLUTIONS S.R.L., în vederea aprobării Planului Urbanistic Zonal “ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII” pe terenul intravilan curți construcții înscris în C.F. nr. 411337 Pișchia (nr. CF sporadic 409018 Pișchia, nr. Cad. 411337/nr.cad.vechi 409018), sat Pișchia, Comuna Pișchia, elaborată de proiectant general S.C. SMART ARCHITECTURAL SOLUTIONS S.R.L., șef proiect arhitect urbanist specialist R.U.R. - BUGAR SAVU – proiect nr. 10/2023, înregistrată la Primăria Pișchia cu nr. 2701 din 02.07.2025, cu completările ulterioare înregistrate cu nr. 3017 din 25.07.2025

În vederea emiterii **Hotărârii Consiliului Local Pișchia pentru Plan urbanistic zonal (PUZ) - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII, intravilan Comuna Pișchia, Sat Pișchia**

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. 4/26.01.2023, prelungit, cu durată de valabilitate până în 26.01.2026, Avizul de oportunitate nr. 1 din 20.04.2023 emis Primăria Pișchia și Avizul Arhitectului șef nr. 51/30.06.2025 al Consiliului Județean Timiș;
- documentația anexată, elaborată de proiectant general: S.C. SMART ARCHITECTURAL SOLUTIONS S.R.L., șef proiect arhitect BUGAR SAVU, 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. 51/30.06.2025, emis de Arh. Sef. al Consiliul Județean Timiș, cu condiții,
- Decizia etapei de încadrare nr. 65 din 03.06.2024 de Agenția pentru Protecția Mediului Timiș,
- Avizul de gospodărire a apelor - nr. ABAB - 338/26.10.2023, emis de Administrația Națională Apele Române,
- Avizul tehnic privind asigurarea furnizării utilităților de apă și canal nr. 59701/DD-STA din 04.09.2023 și Avizul tehnic de amplasament nr. 56653 din 05.07.2023, emise de S.C. Aquatim S.A. Timișoara,
- Avizul de principiu nr. 26152897 din 13.03.2025, emis de către REȚELE ELECTRICE ROMANIA S.A.,
- Avizul favorabil Tmp_387/26.09.2023 emis de către ORANGE Romania Communications S.A.,
- Avizul nr. 569 din 27.10.2023, emis de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Timiș,
- Adresa cu nr. 3559-4177 din 24.09.2023 emisă de Direcția Județeană pentru Cultură Timiș cu acord favorabil,
- Adresa nr. 4346061 din 21.09.2023 emisă de către Inspectoratul pentru Situații de Urgență ”Banat” al județului Timiș privind Protecția Civilă;
- Adresa nr. 4346060 din 21.09.2023 emisă de către Inspectoratul pentru Situații de Urgență ”Banat” al județului Timiș privind Securitatea la incendiu,
- Notificare nr. 24318/824/C/01.04.2024, emisă de către Direcția de Sanătate Publică Județeană Timiș,
- Aviz condiționat CFR cu nr. 122-ALG-2023 respectiv nr. 3/6/1/1/1790 din 09.11.2023 eliberat de către Divizia tehnică, Serviciul O.T.N., Biroul Avize CFR – Sucursala Regională de căi ferate Timișoara și Procesul verbal cu nr. 3/3/11/6136 din 20.10.2023;
- Procesul verbal de recepție privind începerea lucrării cu nr. 1264/2023 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. 2516 din 01.09.2023 și raportul de informare și consultare a publicului privind documentația P.U.Z. – Dezvoltare zonă rezidențială, funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, cu nr. 2760 din 29.09.2023

Documentația este **completă** și conține **toate avizele în termen de valabilitate**, solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 04 din 26.01.2023 prelungit, emis de Primăria Pișchia;

PUZ-ul este localizat pe parcelele beneficiarului, identificate prin CF nr. 411337 Pișchia (nr. CF sporadic 409018 Pișchia, nr. Cad. 411337/nr.cad.vechi 409018).

Vecinătăți parcelă identif. prin nr. Cadastral 411337:

- nord: teren arabil intravilan provenit din PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 78/31.10.2023,
 - vest: HPr 529 – pârâul Beregsău;
 - sud: teren arabil extravilan (nr. Cad. A 532/2/1),
 - est: drum de exploatare De535/3;
- Suprafața reglementată prin P.U.Z.= 57000,00mp;

Prevederi PUG/PUZ - RLU aprobate anterior: Zonă reglementată prin PUZ Comuna Pișchia aprobat prin HCL nr. 27/2013 și aviz CJ nr. 87/2012 - teren situat în intravilanul localității Pișchia, sat Pișchia - zonă cu destinație parc fotovoltaic – investiție neîncepută.

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

- UTR 1 - SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE - (maxim 2 unități locative/parcelă):
 - Regim de construire: izolat sau cuplat parcelele nr. 1:32;
 - funcțiuni predominante: locuințe individuale (maxim două unități locative/parcelă)
 - regim de înălțime: H max cornișă = 8 m, H max. Coamă 10,50 m, P+1E (niveluri)
 - POT max.= 30% conform H.C.J. Timiș nr. 115/2008;
 - CUT max = 0,9 conform H.C.J. Timiș nr. 115/2008;
 - 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 Regulamentul Local de Urbanism aferent propunerii PUZ ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII;
 - parcelele 1, 2, 10, 11, 12, 13, 14, 21, 22, 23, 24, 25, 30, 31, 32 sunt afectate de zona de inundabilitate pe amplasament la o cotă cuprinsă între 106,68 mdNM – cotă medie) și 106,89 mdNM – cotă superioară (corespunzătoare nivelului maxim 1%) astfel că se impun măsuri de realizare a unor platforme sistematizate/protejate la o cotă superioară acestei cote (106,89 mdNM) sau asigurarea protecției incintei parcelelor prin gard tip parapet etanș la o cotă superioară (106,89 mdNM).
- UTR 2 - SUBZONĂ MIXTĂ DE DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE CU POSIBILITATE DE LOCUIRE LA ETAJELE SUPERIOARE (maxim 2 unități locative/parcelă)
 - Regim de construire: izolat sau cuplat – parcelele nr. 37:41;

- funcțiuni predominante: dotări și servicii compatibile cu locuirea la parter și locuințe la etajele superioare (maxim două unități locative/parcelă) cu asigurarea locurilor de parcare în cadrul parcelei;

- regim de înălțime: H max cornișă = 12 m, H max coamă = 14 m, P+2E (niveluri);
- P.O.T. max. = 40% conform H.C.J. Timiș nr. 115/2008;
- C.U.T. max. = 1,20 conform H.C.J. Timiș nr. 115/2008;
- retragere față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare – conform planșei Reglementări urbanistice – Planșa nr. A03 și precizărilor din Regulamentul Local de Urbanism aferent propunerii PUZ ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII;

- parcelele 40, 41 sunt afectate de zona de inundabilitate pe amplasament la o cotă cuprinsă între 106,68 mdNM – cotă medie) și 106,89 mdNM – cotă superioară (corespunzătoare nivelului maxim 1%) astfel că se impun măsuri de realizare a unor platforme sistematizate/protejate la o cotă superioară acestei cote (106,89 mdNM) sau asigurarea protecției incintei parcelelor prin gard tip parapet etanș la o cotă superioară (106,89 mdNM).

- UTR 3 - SUBZONĂ DE DOTĂRI SOCIAL – CULTURALE

- Regim de construire: izolat sau cuplat – parcelele nr. 33:36;
- funcțiuni predominante: dotări social-culturale, instituții publice, cu asigurarea locurilor de parcare în cadrul parcelei;

- regim de înălțime: H max cornișă = 12 m, H max coamă = 14 m, P+2E (niveluri);
- P.O.T. max. = 40% conform H.C.J. Timiș nr. 115/2008;
- C.U.T. max. = 1,20 conform H.C.J. Timiș nr. 115/2008;
- retragere față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare – conform planșei Reglementări urbanistice – Planșa nr. A03 și precizărilor din Regulamentul Local de Urbanism aferent propunerii PUZ ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII;

- parcelele 33, 34, 35 sunt afectate de zona de inundabilitate pe amplasament la o cotă cuprinsă între 106,68 mdNM – cotă medie) și 106,89 mdNM – cotă superioară (corespunzătoare nivelului maxim 1%) astfel că se impun măsuri de realizare a unor platforme sistematizate/protejate la o cotă superioară acestei cote (106,89 mdNM) sau asigurarea protecției incintei parcelelor prin gard tip parapet etanș la o cotă superioară (106,89 mdNM).

- UTR 4 - SUBZONĂ SPAȚIU VERDE

- Regim de construire: izolat (cu condiții) – parcelele nr. 43:44;
- funcțiuni predominante: spațiu verde public;
- regim de înălțime: H max cornișă = - m, H max coamă = 3 m, P (niveluri);
- P.O.T. max. = 10% conform Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane;

- C.U.T. max. = 0,01 conform Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane;

- retragere față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare – conform planșei Reglementări urbanistice – Planșa nr. A03 și precizărilor din Regulamentul Local de Urbanism aferent propunerii PUZ ZONĂ

REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII;

- Circulații și accesuri:
 - existente: De535/3 (teren domeniul public de interes local) la est, respectiv
 - propuse: stradă nouă creată de la est cu profilul final de 16 m și cele de 12 m, conform planșelor întocmite de S.C. Eurocav S.R.L.: "Plan reglementări urbanistice – planșa nr. 03", "Profiluri transversale tip – planșa nr. 02/1" și "Profiluri transversale tip – planșa nr. 02/2", cu respectarea condițiilor impuse prin avizul CFR nr. 122-ALG-2023 și proces verbal nr. 3/3/11/6136/20.10.2023;
- Echiparea tehnico-edilitară:
 - Alimentarea cu apă-canalizare - conform planșelor: "Reglementări edilitare apă – canalizare" – planșa nr. U04.1 și cu respectarea condițiilor din avizele/adresele/adeverințele eliberate de Aquatim - Aviz tehnic de amplasament nr. 56653/05.07.2023, Aquatim - Aviz tehnic privind asigurarea furnizării utilităților de apă și canal nr. 59701/DT-STA/04.09.2023, ANIF nr. 569/27.10.2023, aviz ABAB-privind gospodărirea apelor nr. 338/26.10.2023;
 - Alimentarea cu energie electrică și cu rețele TV-cablu și date: Reglementări edilitare – electrice – telefonie" – planșa nr. 04.2, cu respectarea condițiilor tehnice impuse de avizul E-Distributie Banat nr. 26152897/13.03.2025 și avizului Orange Romania Communication nr.TMp 387/26.09.2023.

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.

Certificatul de urbanism în vederea dezmembrării se va emite cu solicitarea suplimentară ca beneficiarul să prezinte o Declarație autentică prin care se angajează pe proprie răspundere să respecte și să aducă la îndeplinire, în termenul asumat, Planul de acțiune nr. 3017/25.07.2025, precum și să informeze orice persoană care ar avea un interes, în timp util și complet, cu privire la asumarea acestui angajament.

Se impune respectarea prevederilor Legii nr. 114/1996 privind locuințele, actualizată, (Anexa nr.1 - Exigente 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

