



ROMÂNIA

JUDEȚUL TIMIȘ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA

ARHITECT ȘEF

Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	Semnat Sef serviciu Serviciul Planificare Urbana	Intocmit Consilier Serviciul Planificare Urbana

Ca urmare a cererii adresate de HERCZEG ANDREI, cu sediul/domiciliul în județul Timiș, municipiul Timișoara, cod poștal 300567, str. Crișul, nr. 15, telefon/fax 0736 716 487, înregistrată la nr. MTM2026-028386/05.06.2026;

Ca urmare a proiectului nr. 18/2024 realizat de 3DSN DESIGN STUDIO S.R.L., cu sediul în Str. Conac, nr. 39, sad.5, com. Dumbrăvița, jud. Timiș, CUI 35029867.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZ

Pentru elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „MODIFICARE ȘI EXTINDERE LOCUINȚĂ EXISTENTĂ REZULTÂND IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - SAD ȘI LOCUIRE SEMICOLECTIVĂ, REFACERE ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE PARCELĂ”, generat de imobilul situat în Timișoara, str. prof. dr. Aurel Păunescu-Podeanu, nr. 13, CF 455102 Timișoara, nr.cad. 455102, Jud. Timiș

Inițiator: Herczeg Andrei

Elaborator: 3DSN DESIGN STUDIO S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Daniel Stămorean

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: Imobilul identificat cu CF. nr. 455102, în suprafață de 767 mp, se situează în intravilanul municipiului Timișoara, în zona de sud, în cartierul "Stadion" și este delimitat astfel:

- SUD - Str. Profesor Doctor Aurel Păunescu-Podeanu- domeniu public
- NORD – parcelă proprietate privată, nr. cad./nr. top. 8661
- VEST - parcele proprietate privată, nr. cad./nr. Top. 8660 și CF 418255
- EST - parcelă proprietate privată, nr. cad./nr. Top. 8649



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- UTR: M4 – Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală.
 - Funcțiuni predominante: Structură funcțională mixtă incluzând: - locuire colectivă - activități administrative, de administrarea afacerilor - financiar-bancare - comerciale (terțiare) - culturale - de învățământ - de sănătate cu caracter ambulatoriu - de turism etc. Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.
 - Regim maxim de înălțime = $(1-2S)+P+5+1R$
 - $H_{max} = 22$ m
 - $H_{max\text{ cornișă}} = 18$ m
 - $P.O.T._{max} =$ Pentru parcelele comune: 45%, Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă=40% x St (suprafața terenului)
 - $C.U.T._{max} =$ Pentru parcelele comune: 1,4
 - Retragera minimă față de aliniament = cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m
 - Retragera minimă față de limitele laterale = $H/2$ la cornișă, dar nu cu mai puțin decât 4,5 m.
 - Retragera minimă față de limitele posterioare = $H/2$ la cornișă, dar nu cu mai puțin decât 9 m

Prevederi P.U.D. propuse:

- UTR: M4
 - Regim de construire: imobil cu funcțiune mixtă (2 SAD-uri la parter și 5 apartamente la etajele superioare)
 - Funcțiuni predominante: Zona de locuinte colective si functiuni complementare
 - Regim maxim de înălțime = $P + 2E + ER$
 - $H_{max} = 12,00$ m
 - $H_{max\text{ cornișă}} = 12,00$ m
 - $P.O.T._{max} = 39.52$ %
 - $C.U.T._{max} = 1,38$ %
 - Retrageri minime = conform planșei pl.03/U – Reglementări Urbanistice
 - Spații verzi: 22%
- Circulații și accese: accesul auto și pietonal se va realiza dinspre str. Profesor Doctor Aurel Păunescu-Podeanu , în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație și planșa anexă la aviz.
- Echipare tehnico-edilitară: Conform planșelor pl.04/U- Reglementări edilitare. Se vor respecta condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **16.06.2026** se avizează Aviz favorabil Planul Urbanistic de Detaliu, cu următoarele condiții:

- Se vor respecta prevederile Planului de Acțiune pentru un Oraș Verde Timișoara, aprobat prin H.C.L. 236/2024.
- Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor și retragerile față de limitele de parcele prevăzute în planșa nr. pl.03/U – Reglementări Urbanistice.
- Se vor respecta condițiile de amplasare, precum și toate condițiile impuse prin avizele care fac parte integrantă din documentația P.U.D.
- 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.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

- **Recomandare:** Având în vedere că această clădire îngustă, amplasată pe calcan, va forma împreună cu viitoarele construcții de pe parcelele învecinate un ansamblu urban care trebuie să prezinte coerență arhitecturală și volumetrică, vă rugăm să completați documentația cu o ilustrare a posibilelor moduri de amplasare a clădirilor pe parcelele adiacente, în raport cu soluția propusă și cu perspectiva dezvoltării ulterioare a zonei. Se va urmări definirea unor principii generale de integrare urbană, precum alinierea la stradă, cotele de parter și de cornișă, precum și relațiile volumetrice dintre construcții, astfel încât acestea să poată fi preluate și dezvoltate în cadrul viitoarelor intervenții de pe parcelele vecine. De asemenea, se va indica modul de corelare volumetrică între parcele, în vederea asigurării unei imagini urbane unitare și armonioase.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și inițiatorul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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.D.

Avizul arhitectului-șef nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. 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. CU2025-001771 din 14.07.2025, emis de Primăria Municipiului Timișoara.