



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Semnat Primar	Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	Semnat Sef serviciu Serviciul Planificare Urbana
Intocmit Consilier Compartiment Avizare PUD/PUZ		

Ca urmare a cererii adresate de **BUGA VIOREL pentru SDK Urban Real Estate Development SRL**, cu sediul în mun. Timișoara, jud. Timiș, cod poștal 300001, str. Horia nr. 91, CUI 50549960, J2024022508009, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. MTM2025-028146/27.06.2025 completată în 21.07.2025, respectiv în data de 28.08.2025;

Ca urmare a proiectului nr. 457/MBP/2025 realizat de RD Sign SRL, cu sediul în loc. Timișoara, jud. Timiș, cod poștal 300458, str. Vulturilor nr. 14, CUI 3981516, J35/4590/1992;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma **ședinței din data de 14.08.2025 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 DE OPORTUNITATE

Nr. 21 din 28.08.2025

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „**Modificare PUZ aprobat prin HCL 418/30.09.2008, pentru terenurile înscrise în CF nr. 456966 și CF nr. 456967, Timișoara**”;

Generat de imobilul situat în județul Timiș, municipiului Timișoara, zona Calea Torontalului, str. Aurel Pop, înscris în CF nr. 456966, CF nr. 456967, **având suprafață totală de 5.315 mp.**

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Terenul situat în județul Timiș, municipiului Timișoara, zona Calea Torontalului, str. Aurel Pop, înscris în CF nr. 456966 – lot 1 în suprafață de 4.748 mp și în CF nr. 456967 – lot 2 în suprafață de 567 mp, având suprafață totală de 5.315 mp (teren situat în UTR 2 - Zona pentru locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii în regim maxim de înălțime 2S+P+3E/2S+P+10E+Er – conform PUZ „Zonă locuințe colective, comerț, servicii și funcțiuni complementare”, Calea Torontalului - Aleea Viilor, Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 418/30.09.2008), conform planșei nr. U04 - „Reglementări urbanistice propuse”, anexă la documentație.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de inițiator și terenul delimitat de Planul Urbanistic Zonal „Zona locuințe colective, comerț, servicii și funcțiuni complementare”, Calea Torontalului - Aleea Viilor, Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 418/30.09.2008, conform planșei nr. U02 - „Studiu de cvartal”.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- **Categoria funcțională existentă pe terenul inițiatorului:** Conform PUZ „Zona locuințe colective, comert, servicii și funcțiuni complementare”, Calea Torontalului - Aleea Viilor, Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 418/30.09.2008: teren situat în UTR 2 - Zona pentru locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii în regim maxim de înălțime $2S+P+3E/2S+P+10E+Er$, POT max locuințe = 40 %, CUT max suprateran = 2,6, CUT max = 3,6, spații verzi min 25 %; terenuri afectate de drumuri și de zona protejată/de protecție a siturilor arheologice. Teren situat în Zona II de referință - Aerodrom Cioca. Utilizări permise: ansamblu de clădiri cu funcțiune de locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii (comerț, servicii, birouri, servicii, sport și recreere) amplasate la parter.

- **Categoria funcțională propusă pe terenul inițiatorilor:** Conform PUZ „Zona locuințe colective, comert, servicii și funcțiuni complementare”, Calea Torontalului - Aleea Viilor, Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 418/30.09.2008 pentru UTR 2 Zona pentru locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii;

- **Servituți:** se vor respecta servituțile trecute în P.U.G. Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023 și în PUZ-urile aprobate în zonă; autorizațiile de construire se vor putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) - Conform PUZ „Zona locuințe colective, comert, servicii și funcțiuni complementare”, Calea Torontalului - Aleea Viilor, Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 418/30.09.2008 pentru UTR 2 Zona pentru locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii:

- **POTmax locuințe = 40%.**
- **CUT max suprateran = 2,6**
- **CUT max = 3,6**
- **Înălțimea maximă admisă:** Regim de înălțime maxim: $2S+P+3E/10E+Er$;
- **Spații verzi:** Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libereminim 25%; spații libere și spații plantate: Se vor respecta prevederile Planului de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara, aprobat prin HCL 236/2024.

Se vor respecta următoarele recomandări și condiții în elaborarea documentației de urbanism):

- Propunerile de reglementări vor ține cont de prevederile Planului Urbanistic Zonal „Zona locuințe colective, comert, servicii și funcțiuni complementare”, Calea Torontalului - Aleea Viilor, Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 418/30.09.2008, respectiv de prevederile UTR 2 Zona pentru locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii și de Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia în ceea ce privește indicii de construibilitate;

- indicii de construibilitate propuși prin documentația prezentă, nu vor depăși indicii de construibilitate aprobați pentru UTR 2 Zona pentru locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii conform PUZ aprobat prin HCL nr. 418/30.09.2008, întrucât aceștia au fost raportați la întreaga suprafață reglementată prin PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 418/30.09.2008 și în corelare cu indicii aprobați pentru UTR 1 din PUZ. Orice modificare a acestor indici trebuie să respecte cadrul legal stabilit prin PUZ-ul inițial aprobat prin H.C.L. nr. 418/30.09.2008, asigurând astfel coerența și predictibilitatea dezvoltării urbanistice. Aceasta previne modificările ad-hoc care ar putea afecta negativ planificarea și utilizarea terenurilor în zonă, menținând un echilibru între diferitele subzone și respectând reglementările urbanistice stabilite.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- Se va asigura accesul corespunzător, atât pietonal cât și auto la drumurile publice;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

- Se vor lua în considerare pentru elaborarea P.U.Z. și prevederile Planului Urbanistic General, aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023; autorizațiile de construire se vor putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;

- Parcățile necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului și se vor amplasa cu preponderență la subsol;

- Construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare funcționării.

5. Capacitățile de transport admise:

- Capacitatea de transport a drumurilor/străzilor sau aleilor propuse va fi analizată prin P.U.Z. în funcție de legislația în vigoare pentru funcțiunile propuse;

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:

Avize necesare pentru PUZ: aviz Arhitectul-șef, aviz Unic (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu energie termică, gaze naturale, telefonizare, transport urban), aviz Sanitar, aviz Agenția pentru Protecția Mediului Timiș, aviz Protecția Civilă, aviz Pompieri, aviz de Principiu Mediu Urban (PMT), aviz Comisia de Circulație (PMT), aviz Poliția Rutieră Timiș, aviz AACR (conform Ordin nr. 735 din 9 iunie 2015 actualizat), Aviz DJCT, Aviz STS (pentru H>15m), studiu geotehnic, studiu de insorire conf. OMS nr.119/2014, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, cu evidențierea nr. top. drum/drumuri de acces la parcelă și CF drum/drumuri, acorduri/acorduri notariale (dupa caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF (dacă este cazul), alte avize și acorduri conform legislației în vigoare, dacă este cazul.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

- Se vor respecta prevederile H.C.L. nr. 218/04.06.2020 pentru modificarea H.C.L. nr. 140/19.04.2011 privind aprobarea „Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului”.

Avizul de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. CU2025-001096/08.05.2025, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 628 lei, conform OP – FIRST BANK din data de 26.06.2025.