



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	Semnat Sef serviciu Serviciul Planificare Urbana	Intocmit Consilier Compartiment Atelier de Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de **Marius Canceal**, cu domiciliul în Jud. Timiș, Municipiul Timișoara, în calitate de reprezentant al Taurus Equity Invest SRL, CUI 40642441, înregistrată cu nr. MTM2025-052403/11.12.2025;

Ca urmare a proiectului nr. **114/2020** realizat de ATG Studio SRL, cu sediul în loc. Timișoara, jud. Timiș, cod poștal 300092, Splaiul Nistrului nr. 1, CUI 28897810, J35/1696/2011;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma **ședinței din data de 15.01.2026 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

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare, dotări și servicii publice”, generat de imobilele situate în județul Timiș, extravilanul Municipiului Timișoara, zona Calea Torontalului.

Inițiatori: Taurus Equity Invest SRL, Varzariu Daniel-Norbert

Proiectant: ATG Studio SRL

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Mircea M. Crăculeac – pentru categoria DE.

Amplasare, delimitare, suprafață zonă reglementată în P.U.Z.: terenuri situate în extravilanul Municipiului Timișoara, în partea de nord – vest a orașului, între calea Torontalului și De 350, identificate cu CF nr. 411290, 417651, 426734, 426735, 437047, 449380, 449381, în suprafață totală de 70.148 m², conform planșei nr. U.03B – „Reglementări Urbanistice propuse etapa inițială”, anexă la prezentul aviz.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de proprietar și cvartalul din care acesta face parte în conformitate cu HCL 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord: Cvartal 20.

Prevederi P.U.G. și R.L.U. aferent aprobate anterior:

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 - Terenuri situate în extravilan - Zonă cu caracter nedefinit. Terenuri afectate de zona de protecție/siguranță a magistralelor de apă. Terenuri situate în Zona II de referință - Aerodrom Cioca. Terenuri afectate de sistematizarea zonei. Terenuri afectate de HCL 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

Prevederi P.U.Z. și R.L.U. propuse:

Categoria funcțională propusă:

UTR – A // Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare

Funcțiunea predominantă: locuințe colective și funcțiuni complementare;

Regim de înălțime: conform R.L.U. aferent P.U.Z. și planșei U03B „Reglementări urbanistice propuse etapa inițială” astfel:

- 2S+P+11E, $H_{\max} = 40\text{m}$;
- 2S+P+9E, $H_{\max} = 34\text{m}$;
- 2S+P+6E, $H_{\max} = 25\text{m}$;
- 2S+P+4E, $H_{\max} = 18\text{m}$.

POT_{max} = 35%;

CUT_{max} = 2,1;

Modul de amplasare pe parcelă: conform R.L.U. aferent P.U.Z. și planșei U03B „Reglementări urbanistice propuse etapa inițială” astfel:

- Față de străzile propuse cu profil de 16m = minim 6m;
- Față de strada propusă de 26m = minim 3m;
- Față de axul căii Torontalului la prospect final = 50m.
- Amplasarea față de limita laterală = minim 10m.
- Retragera față de limita posterioară = $H/2$ dar nu mai puțin de 10m

Spații verzi: Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum suprafețele prevăzute în planșa U03B „Reglementări urbanistice propuse etapa inițială” și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

UTR – B // Zonă dotări și servicii publice

Funcțiunea dominantă: Zonă dotări și servicii publice;

Regim de înălțime: S+P+2E, $H_{\max} = 12\text{m}$

POT_{max} = 40%;

CUT_{max} = 1,2;

Modul de amplasare pe parcelă: conform R.L.U. aferent P.U.Z. și planșei U03B „Reglementări urbanistice propuse etapa inițială” astfel:

- Amplasarea față de aliniament = minim 6m.
- Amplasarea față de limita laterală = pe limita de proprietate sau $H/2$ dar nu mai puțin de 4.
- Retragera față de limita posterioară (parc) = minim 2m.

Spații verzi: Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum suprafețele prevăzute în planșa U03B „Reglementări urbanistice propuse etapa inițială” și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

UTR – C // Zona verde

Spații verzi: minim 5,01% din suprafața totală a terenului - spațiu verde compact amenajat ca parcele independente cu acces neîngrădit, diferența până la 20% spații verzi, se vor amenaja ca zone verzi în cadrul parcelelor propuse; se vor respecta prevederile Deciziei etapei de încadrare nr. 81/29.06.2021 emisă de Agenția Națională pentru Protecția Mediului, respectiv prevederile HCL nr. 236/2024 privind Planul de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara;

Circulații și accese: accesul auto, pietonal și necesarul de parcaje se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2025-045064 din data de 20.10.2025 și planșa anexă la aviz.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

Echipeare tehnico-edilitară: conform planșelor 01ED „Rețele apă și canalizare”, respectiv E-01 „Reglementări instalații electrice” și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 165/13.05.2025. 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 investitorului.

În urma ședinței **Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 15.01.2026**, înființată în baza art. 37 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, a H.C.L. nr. 390 din 2021 privind înființarea C.T.A.T.U., se avizează **favorabil** Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, **cu respectarea următoarelor condiții:**

- Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor și retragerile față de limitele de parcele prevăzute în planșa nr. U03B „Reglementări urbanistice propuse etapa inițială” și în R.L.U. aferent P.U.Z.;
- 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 infrastructurii edilitare și a accesibilității de la amplasamentul reglementat, până la infrastructura edilitară și stradală existentă în zonă, care respectă cerințele prevăzute în Ordinul 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane și toată legislația în vigoare, respectiv doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public și în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

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

Elaboratorul și inițiatorul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. 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.

Prezentul aviz este un aviz tehnic 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. 1594/19.07.2023 prelungit până la 18.07.2026, emise de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 628 lei, conform chitanță portal PMT din data de 11.12.2025.

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