



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

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

Ca urmare a cererii adresate de **CARPENCU – POP GLAD**, angajat al biroului de proiectare ATG Studio SRL, în calitate de împuternicit al lui Petruțiu Radu – Tudor și Petruțiu Emanuela – Florina, cu domiciliul în municipiul Timișoara, județul Timiș, înregistrată cu nr. MTM2025-042427/03.10.2025;

Ca urmare a proiectului nr. **148/2022** 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 16.10.2025 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

Nr. 62 din 24.10.2025

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal "Zonă locuințe individuale, locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii, dotări și servicii publice", generat de imobilul situat în județul Timiș, extravilanul Municipiului Timișoara, zona Calea Torontalului, identificat cu CF nr. 456615 nr. cad. 456615, Timișoara (poziție transcrisă din CF nr. 443617 și CF nr. 448611), în suprafață totală de 74.165 m².

Inițiatori: Petruțiu Radu – Tudor; Petruțiu Emanuela - Florina

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.: terenul situat în extravilanul Municipiului Timișoara, în partea de nord – vest a orașului, zona Calea Torontalului, identificat cu CF nr. 456615 nr. cad. 456615, Timișoara (poziție transcrisă din CF nr. 443617 și CF nr. 448611), în suprafață totală de 74.165 m², conform planșei nr. U.04 – „Reglementări urbanistice”, anexă la prezentul aviz.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

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: Cvatral 24.

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

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 - Teren situat în extravilan - Zonă cu caracter nedefinit. Imobil afectat de situl arheologic "Timișoara 35" și de zona de protecție a acestuia., respectiv conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023 – UTR TDA // Terenuri cu destinație agricolă - arabil, pășuni, fânețe situate în extravilan. Terenuri situate în zona II de referință // Aerodrom Cioca. Teren afectat de de HCL 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord.

2. Prevederi P.U.Z. și R.L.U. propuse:

Categoria funcțională propusă

UTR – ZONĂ LOCUINTE INDIVIDUALE, LOCUINTE COLECTIVE/ FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, DOTĂRI/ SERVICII PUBLICE

UTR 1 Li - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI LOCUINTE COLECTIVE MICI CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER SI ZONA VERDE.

Subzona Li- LOCUINTE INDIVIDUALE- parcelele nr. 04 - 14

- regim de construire: izolat sau cuplat;
- funcțiunea predominantă: locuințe individuale, maxim 2 unități locative /parcelă, cu asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei;
- regim de înălțime: Hmaxim: (S)+P+IE+M/Er (niveluri); Hmaxim coamă = 11,00 m; Hmaxim cornișă = 8,00 m, conform Avizului Autoritatii Aeronautice Civile Romane nr. 22435 din 14.11.2023; H maxim = 23,00 m, respectiv cota absolută maximă de 112,50 m (89,5 m cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului natural + 23,00 m înălțimea zonelor edificabile) - parcelele nr. 04 -14;
- POTmax = 35%;
- CUT max= 1,05;
- retragere față de aliniament, retrageri minime fata de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform planșei „REGLEMENTARI URBANISTICE” - planșa nr. U04 și a precizarilor din Regulamentul Local de Urbanism.

Subzona Lc_mixt - ZONĂ DE LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI ȘI SERVICII LA PARTER ȘI LOCUINTE COLECTIVE LA ETAJELE SUPERIOARE - parcelele

nr. 01 și nr. 03

- regim de construire: izolat;
- funcțiunea predominantă: locuințe colective cu servicii la parter;
- cu maxim 6 unități locative/parcelă la etajele superioare și cu asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei;
- Hmaxim: (S)+P+3E(niveluri); Hmaxim coamă = 15,00 m; Hmaxim cornișă = 12,00 m, conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 22435 din 14.11.2023; Hmaxim = 23,00 m, respectiv cota absolută maximă de 112,50 m (89,5 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 23,00 m înălțimea zonelor edificabile) - parcelele nr. 01 și 03;
- POTmax = 40%;
- CUT max = 1,6;
- retragere față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform planșei „REGLEMENTARI URBANISTICE” - planșa nr. U04 și a precizarilor din Regulamentul Local de Urbanism.

UTR 2 Lc – ZONĂ DE LOCUINTE COLECTIVE ȘI LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Subzona LC - LOCUINȚE COLECTIVE - parcelele nr. 16 - 19

- regim de construire: izolat;
- funcțiunea predominantă: locuințe colective, se recomanda maxim 1 unitate locativa la 100 mp teren și cu asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei;
- regim de înălțime astfel:
 - Hmaxim:(S)+P+2E+M/Er (niveluri); Hmaxim coamă = 16,00 m; Hmaxim cornișă = 12,00 m, conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Romane nr. 22435 din 14.11.2023; Hmaxim = 23,00 m, respectiv cota absolută maximă de 112,50 m (89,5 m cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului natural + 23,00 m înălțimea zonelor edificabile) - parcelele 16-18
 - Hmaxim:(S)+P+3E (niveluri); Hmaxim coamă= 19,00 m; Hmaxim cornișă = 13,00 m, conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 22435 din 14.11.2023; Hmaxim = 23,00 m, respectiv cota absolută maximă de 112,50 m (89,5 m cota absoluta față de nivelul Marii Negre a terenului natural + 23,00 m înălțimea zonelor edificabile – parcela 19;
- POTmax=35%;
- CUT max= 1,4;
- retragere față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform planșei „REGLEMENTARI URBANISTICE” - planșa nr. U04 și a precizarilor din Regulamentul Local de Urbanism.

Subzona Lc mixt - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII LA PARTER ȘI LOCUINȚE COLECTIVE LA ETAJELE SUPERIOARE - parcela nr. 20

- regim de construire: izolat;
- funcțiunea predominantă: locuințe colective cu servicii la parter, se recomandă maxim 1 unitate locativa la 100 mp teren și cu asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei;
- regim de înălțime: Hmaxim:(S)+P+4E+M/Er (niveluri); Hmaxim coama= 23,00 m; Hmaxim cornișă = 19,00 m, conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Romane nr. 22435 din 14.11.2023; Hmaxim = 23,00 m, respectiv cota absolută maximă de 112,50 m (89,5 m cotă absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 23,00 m înălțimea zonelor edificabile - parcela nr. 20;
- POTmax = 40%;
- CUT max = 2,2;
- retragere față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform planșei „REGLEMENTARI URBANISTICE” - planșa nr. U04 și a precizarilor din Regulamentul Local de Urbanism.

UTR 3 Lc mixt LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI ZONA VERDE

Subzona Lc - LOCUINȚE COLECTIVE - parcela nr. 15

- regim de construire: izolat;
- funcțiunea predominantă: locuințe colective, se recomanda maxim 1 unitate locativa la 100 mp teren și cu asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei;
- regim de înălțime astfel: Hmaxim:(S)+P+2E+M/Er (niveluri); Hmaxim coamă = 16,00 m; Hmaxim cornișă = 12,00 m, conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Romane nr. 22435 din 14.11.2023; Hmaxim = 23,00 m, respectiv cota absolută maximă de 112,50 m (89,5 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural+ 23,00 m înălțimea zonelor edificabile - parcela 15;
- POTmax=35 %;
- CUT max= 1,4;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

- retragere față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform planșei „REGLEMENTARI URBANISTICE” - planșa nr. U04 și a precizarilor din Regulamentul Local de Urbanism.

Subzona Lc_mixt - LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII LA PARTER ȘI LOCUINȚE COLECTIVE LA ETAJELE SUPERIOARE - parcelele nr. 21-25

- regim de construire: izolat;
- funcțiunea predominantă: locuințe colective cu servicii la parter se recomanda maxim unitate locativa la 100 mp teren și cu asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei;
- regim de înălțime astfel:
 - $H_{maxim}:(S)+P+4E+M/Er$ (niveluri); H_{maxim} coamă= 23,00 m; H_{maxim} cornișă = 19,00 m, conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 22435 din 14.11.2023; H_{maxim} = 23,00 m, respectiv cota absolută maximă de 112,50 m (89,5 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 23,00 m înălțimea zonelor edificabile) - parcelele 21-22;
 - $H_{maxim}:(S)+P+3E+Er/M$ (niveluri); H_{maxim} coamă = 20,00 m; H_{maxim} cornișă = 17,00 m, conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 22435 din 14.11.2023; H_{maxim} = 23,00 m, respectiv cota absolută maximă de 112,50 m (89,5 m cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului natural + 23,00 m înălțimea zonelor edificabile - parcelele 23,24,25;
- POT max = 40 %;
- CUT max= 2,2 (parcelele 21-22); CUT max= 1,8 (parcelele 23,24,25);
- retragere față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform planșei „REGLEMENTARI URBANISTICE” - planșa nr. U04 și a precizarilor din Regulamentul Local de Urbanism.

Subzona Is - INSTITUȚII ȘI SERVICII - parcela nr. 27

- regim de construire: izolat;
- funcțiunea predominantă: zonă de instituții și servicii publice, și cu asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei;
- regim de înălțime: $H_{maxim}: P+2E$ (niveluri); H_{maxim} = 14,00 m; conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 22435 din 14.11.2023; H_{maxim} = 23,00 m, respectiv cota absolută maximă de 112,50 m (89,5 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 23,00 m înălțimea zonelor edificabile) - parcela nr. 27;
- POT max = 40 %;
- CUT max= 1,2
- retragere față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform planșei „REGLEMENTARI URBANISTICE” - planșa nr. U04 și a precizarilor din Regulamentul Local de Urbanism.

Subzona S.V. -SPATII VERZI - parcela nr. 26.

- **Spații verzi:** minim 5,03% din suprafața totală a terenului -spațiu verde compact amenajat ca parcele independente cu acces neîngrădit, diferența până la 30% spații verzi, se vor amenaja ca zone verzi în cadrul parcelelor propuse; se vor respecta prevederile Deciziei etapei de încadrare nr. 11/30.01.2025 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. TM12025-035722 din data de 19.08.2025 și planșa anexa la aviz.
- **Echipare tehnico-edilitară:** conform planșelor: „Rețelelor de alimentare cu apă și canalizare, plan de de situație, propuneri”- planșa nr. U.05, "REGLEMENTARI INSTALATII ELECTRICE"- planșa nr. E-01, prin racordarea la sistemul centralizat de alimentare cu apa și de canalizare menajera a Municipiului Timișoara și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 61/31.01.2023. 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 16.10.2025**, 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. U04 – „Reglementări urbanistice” și în RLU;
- Se vor respecta condițiile de amplasare, precum și toate condițiile impuse prin avizele care fac parte integrantă din documentația P.U.Z.;
- Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal va include prevederi explicite privind amplasarea construcțiilor în raport cu limitele laterale și posterioare ale parcelelor, diferențiat pentru fiecare unitate teritorială de referință (UTR) propusă, în funcție de destinația și regimul de construire specific;
- 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. 410/16.02.2022 prelungit până la 15.02.2025, respectiv a Certificatului de Urbanism nr. CU2025-000416/05.03.2025, emise de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 628 lei, conform chitanta portal PMT din data de 03.10.2025.

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