



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

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

Ca urmare a cererii adresate de Laura Colojoară pentru Simionoff Radu - George, cu domiciliul în mun. Timișoara, jud. Timiș, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. MTM2025-035948/12.08.2025 completată în data de 24.09.2025;

Ca urmare a proiectului nr. 04/2025 realizat de **URBAN CONTROL SRL**, cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, cod poștal 300633, strada Vasile Loichița nr. 1-3, bl. B, SAD 3, telefon 0734875542, J2015002202356, CUI 35002241;

Având în vedere observațiile și recomandările **în urma ședinței din data de 04.09.2025 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. 26 din 24.09.2025

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă de locuințe și funcțiuni complementare cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban”.

Generat de imobilele situate în județul Timiș, municipiului Timișoara, str. Lacului nr. 3 - 3C, str. Paul Constantinescu, înscrise în CF nr. 442548, CF nr. 444838, CF nr. 444839, CF nr. 444840, CF nr. 437185, CF nr. 442549, CF nr. 442550, CF nr. 415324, CF nr. 447268, având suprafață totală de 8.806 mp.

Cu respectarea următoarelor condiții:

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

Terenurile situate în intravilanul municipiului Timișoara, situate în partea de sud a orașului, str. Lacului nr. 3 - 3C, str. Paul Constantinescu, **înscrise în CF nr. 442548, CF nr. 444838, CF nr. 444839, CF nr. 444840, CF nr. 437185, CF nr. 442549, CF nr. 442550, CF nr. 415324, CF nr. 447268**, proprietatea inițiatorilor: Simionoff Radu- George, Simionoff Dorin Dumitru, Munteanu Angela, Munteanu Corneliu, Munteanu Ciprian Dumitru, Munteanu Diana, Calapiș Petru și Calapiș Nicoleta – **Simona și terenul cu destinația de Zonă verde – cu rol de complex sportiv (UTR Vs conform RLU aferent PUG), înscris în CF nr. 413995, proprietatea Municipiului Timișoara, domeniu privat**, cu drept de administrare Bega Minerale Industriale SA Aghireș jud. Cluj, conform planșei nr. U02 - „Studiu de cvartal”, anexă la documentație, delimitate astfel:



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

- la nord – vest de strada Paul Constantinescu;
- la sud - vest de teren proprietate privată pentru drum și zone verzi, înscris în CF nr. 442500 și PUZ aprobat prin HCL nr. 537/2013;
- la nord – est de strada Paul Constantinescu și teren proprietate privată cu locuințe colective în regim P+2E;
- la sud – est de terenuri proprietate privată cu locuințe colective în regim P+2E, locuințe individuale în regim de P+M – P+1E și terenul proprietate privată cu hale de depozitare în regim P, înscris în CF nr. 437552.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: teritoriul delimitat la nord-vest de teren intravilan pentru drum de acces înscris în CF nr. 442374 – domeniu public al Municipiului Timișoara, strada Paul Constantinescu și strada Filateliei, la nord - est de strada Fructelor, la sud - est de strada Grădinii, la sud - vest de teren proprietate privată pentru drum și zone verzi, înscris în CF nr. 442500.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- **Categoria funcțională existentă pe terenul inițiatorului:** Conform PUG aprobat prin HCL 457/ 2023: UTR ULiu // Zonă de urbanizare - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

- **Categoria funcțională propusă pe terenul inițiatorului:** UTR Liu// Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;

- **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):

Funcțiunea propusă: UTR Liu// Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 12m.

Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

Procentul maxim de ocupare a terenului:

Pentru utilizările admise - 35%,

Pentru instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private - 25%

Coefficientul de utilizare maxim a terenului:

Pentru utilizările admise - 0,9,

Pentru instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private - 0,5.

În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (sn) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq$ 1,40 m)..



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Spații libere și spații plantate: Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Spre stradă/spațiu public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

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

- Propunerile de reglementări vor ține cont de prevederile P.U.G. Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023 și de Regulamentul Local de Urbanism aferent pentru UTR Liu// Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban, respectiv vor ține cont de prevederile PUZ – urilor aprobate în zonă; autorizațiile de construire se vor putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;

- zona reglementată se va extinde și va include și parcela adiacentă terenului inițiatorilor pe latura de sud- vest (terenul cu destinația de Zonă verde – cu rol de complex sportiv (UTR Vs conform RLU aferent PUG), înscris în CF nr. 413995, proprietatea Municipiului Timișoara, domeniu privat, cu drept de administrare Bega Minerale Industriale SA Aghireș jud. Cluj), pentru a se putea stabili zonele de servitute de pe aceste terenuri, aferente obiectivelor publice - străzi cu profil stradal conform cu prevederilor PUG aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023;

- Se va întocmi un studiu de accesibilitate ce va cuprinde PUZ-urile din zonă aprobate prin HCL, drumurile publice reglementate prin documentații de urbanism aprobate, cu prezentarea prospectelor stradale, și a situației juridice a terenurilor, până la zona ce face obiectul prezentei documentații de urbanism. În cadrul studiului de accesibilitate se vor marca diferențiat:

- Drumuri existente (conform CF + plan cadastral aferent);
- Drumuri propuse a fi reglementate prin documentații de urbanism aprobate și prin documentația în cauză.

- Se va asigura accesul corespunzător, atât pietonal cât și auto la drumurile publice;
- Parcărilor necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul;
- Construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare funcționării.

- se va obține acordul Consiliului Local al Municipiului Timișoara, respectiv acordul Bega Bega Minerale Industriale SA Aghireș jud. Cluj cu privire la elaborarea Planului Urbanistic Zonal pe terenul cu destinația de Zonă verde – cu rol de complex sportiv (UTR Vs conform RLU aferent PUG), înscris în CF nr. 413995, proprietatea Municipiului Timișoara, domeniu privat, cu drept de administrare Bega Minerale Industriale SA Aghireș jud. Cluj.

Înainte de demararea etapei a II-a de informare și consultare, se va reveni în cadrul ședinței CTATU în vederea obținerii unui punct de vedere referitor la noua soluție propusă, după conformarea documentației cu recomandările și condițiile în elaborarea documentației de urbanism, menționate mai sus.

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

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



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

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, , adeverințe cu referire la eventualele litigii sau revendicări eliberate de Direcția Generală Valorificare Drepturi de Proprietate UAT (PMT), Compartimentul Administrare Fond Funciar (PMT) și Serviciul Juridic (PMT), studiu geotehnic, studiu de insorire conf.OMS nr.119/2014 (dacă este cazul), 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 - uri anexate, alte avize si acorduri conform legislatiei 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. CU2024-001470/ 17.06.2024, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 628 lei, conform chitanța nr. 001757 din data de 24.09.2025.