



ROMÂNIA

JUDEȚUL TIMIȘ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA

PRIMAR

Aprobat Primar	Supun aprobarii Viceprimar	Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF
Semnat Sef serviciu Serviciul Planificare Urbana	Intocmit Consilier Compartiment Atelier de Urbanism	

Ca urmare a cererii adresate de BUGAR SAVU, cu sediul/domiciliul în TIMIS, municipiul TIMISOARA, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. MTM2026-025726;

Ca urmare a proiectului nr. 10/2025 realizat de BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA BUGAR SAVU, cu sediul în , CUI ;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de 16.06.2026 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 DE OPORTUNITATE

Pentru elaborarea P.U.Z. „Locuințe și dotări complementare”, generat de imobilul situat în Timișoara 435705 Teren 23.000 mp, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform planșei anexă la prezentul aviz, teritoriul reglementat este delimitat astfel:

- La nord: str. Mitropolit Nicolae Corneanu – CF nr. 446788
- La sud: str. General Leonard Mociulschi – CF nr. 446788
- La est: terenul identificat cu CF nr. 439078
- La vest: imobilele identificate cu CF nr. 453876 (stradă), 453860, 453862, 453863, 453864, 453866, 453877, 453867, 453868, 453869, 453870, 453871, 453872, 453873, 453875

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

Categoria funcțională propusă: Locuințe individuale cu maxim 2 apartamente pe parcelă, locuințe individuale cu maxim 2 apartamente pe parcelă și dotări complementare la parter

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.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

Pentru UTR – Locuințe individuale cu maxim 2 apartamente pe parcelă

$$POT_{\max} = 35\%$$

$$CUT_{\max} = 1,05$$

Regim maxim de înălțime = P+1E+M;

$$H_{\max} = 10,50 \text{ m};$$

$$H_{\max \text{ cornișă}} = 7,50 \text{ m};$$

Spații verzi = minim 50%.

Pentru UTR – Locuințe individuale cu maxim 2 apartamente pe parcelă cu dotări complementare la parter

$$POT_{\max} = 40\%$$

$$CUT_{\max} = 1,60$$

Regim maxim de înălțime = P+2E+M;

$$H_{\max} = 13,5 \text{ m};$$

$$H_{\max \text{ cornișă}} = 10,50 \text{ m};$$

Spații verzi = minim 40%.

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

Planul Urbanistic Zonal se va întocmi cu observarea prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General, aprobat prin H.C.L. 457/2023.

Se vor respecta prevederile Planului de Acțiune pentru un Oraș Verde Timișoara, aprobat prin H.C.L. 236/2024.

Se vor respecta prevederile privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord.

Se va asigura accesul corespunzător, atât pietonal cât și auto la drumurile publice, așa cum sunt ele definite în Ordinul 49 din 27.01.1998 *pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.*

Autorizațiile de construire se vor putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public.

Parcărilor 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.

Inițiatorul se obligă la realizarea rețelelor edilitare și a infrastructurii stradale necesare funcțiunilor propuse pe cheltuială proprie. Aceste obligații se vor detalia după obținerea Avizului Arhitectului Șef, în planul de acțiune aferent documentației de urbanism.

5. Capacitățile de transport admise:

Capacitatea de transport a drumurilor/străzilor propuse se va analiza prin P.U.Z. în funcție de legislația în vigoare pentru funcțiunile propuse.

Se vor avea în vedere prevederile Anexei 6 – Organizarea profilelor stradale aferentă P.U.G. aprobat prin H.C.L. 457/2023.

Condiții: Propunerea străzii situate la sudul imobilului, paralelă cu HCN 693-5, se va revizui și corela cu propunerile planurilor urbanistice aprobate în zonă.

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

Avize necesare pentru PUZ: aviz Arhitect-Şef, aviz Unic (alimentare cu apa, 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 ANIF, aviz Apele Române, aviz Transgaz, aviz Transelectrica, aviz Consiliul Județean Timiș, aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, aviz Poliția Rutieră Timiș, aviz AACR (dacă este cazul conform Ordin nr. 735 din 9 iunie 2015 actualizat), aviz Statul Major (conf. Ordin nr.34/N din 7 noiembrie 1995), studiu geotehnic, 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 (după caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF(daca este cazul),alte avize si acorduri conform legislației în vigoare, daca este cazul. Drumurile de acces la parcelă vor respecta legislația în vigoare. Vor fi asigurate locuri de parcare în incintă. Se va marca sistematizarea pe verticală a terenului.

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. CU2025-003121 din 23.12.2025, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

S-a achitat taxa de 569.00 lei, conform chitanță nr. 5182233027 din 20.05.2026.

Prezentul plan definește teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z., conform Avizului de Oportunitate.

