



# Primăria Municipiului Timișoara

## INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

|                                                            |                                                           |                                                           |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Semnat Primar</b>                                       | <b>Semnat Viceprimar</b>                                  | <b>Semnat Arhitect sef</b><br>INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF |
| <b>Semnat Sef serviciu</b><br>Serviciul Planificare Urbana | <b>Intocmit Consilier</b><br>Compartiment Avizare PUD/PUZ |                                                           |

Ca urmare a cererii adresate de **Dem Anastasia în calitate de reprezentant al EURORENT Group SRL**, cu sediul în mun. Timișoara, jud. Timiș, Splaiul Nistrului nr. 1, CUI 17816918, J35/2465/2005, înregistrată cu nr. MTM2025-026216/13.06.2025;

Ca urmare a proiectului nr. 180/2025 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 08.07.2025 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. 16 din 14.07.2025**

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „**Zonă de locuințe individuale/cuplate**”;

Generat de imobilul situat în județul Timiș, municipiului Timișoara, str. Aurel Contra, înscris în CF nr. 442320 nr. cad. 442320, CF nr. 442321 nr. cad. 442321, având suprafață totală de 4.280 mp.

**Cu respectarea următoarelor condiții:**

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

Terenul situat în județul Timiș, municipiului Timișoara, str. Aurel Contra, înscris în CF nr. 442320 nr. cad. 442320, CF nr. 442321 nr. cad. 442321, având suprafață totală de 4.280 mp, 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 Cvartal C2 din Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord aprobată prin HCL nr. 365/2022, conform planșei nr. U02 „Studiu de cvartal”.

#### **2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:**

**- Categoria funcțională existentă pe terenul inițiatorului:** Conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023: UTR ULi/c // Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime - individuale și colective mici. Teren situat în Zona II de referință - Aerodrom Cioca. Teren posibil afectat de zona de protecție a siturilor arheologice, respectiv afectat de servitute de utilitate publică recomandată, de zona de protecție a liniilor de înaltă tensiune 110kv + 220kv și de HCL nr. 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord - Cvatral C2.



# Primăria Municipiului Timișoara

## INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

- **Categoria funcțională propusă pe terenul inițiatorului:** UTR Li/c // Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime - individuale și colective mici - **Li/c\_a - Subzona aferentă locuințelor individuale.**

- **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):

- **Pentru UTR Li/c// Locuințe cu regim redus de înălțime - individuale și colective mici - Li/c\_a - Subzona aferentă locuințelor individuale:**

- **POTmax = 35%.**
- **CUTmax = 0,9.**
- **Înălțimea maximă admisă:** Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter și etaj, demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+ER, (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, ER – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 m. Prin excepție, pentru clădirile de locuit de tip covor, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: D+P, (S)+P+R (nivel parțial), (S)+P+M, respectiv două niveluri supraterane.
- **Spații libere și spații plantate:** Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% 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/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), 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 siguranță publică.

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

- indicii de construibilitate propuși prin documentație se vor conforma prevederilor UTR Li/c // Locuințe cu regim redus de înălțime - individuale și colective mici - Li/c\_a - Subzona aferentă locuințelor individuale;

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

- Se va asigura accesul corespunzător, atât pietonal cât și auto la drumurile publice;
- 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;
- Parcărilor necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului;
- 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;



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

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

**Avize necesare pentru PUZ:** avizul Arhitectului-Șef, aviz Unic (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu energie termică, gaze naturale, telefonizare, transport urban), aviz AACR (conform Ordin nr. 735 din 9 iunie 2015 actualizat), 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 Direcția Județeană pentru Cultură Timiș (dacă este cazul), 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 (după caz) cu referire la înregistrări privitoare la proprietate, respectiv înregistrări privitoare la sarcini conform CF - uri, 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. **CU2025-000477/10.03.2025**, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 628 lei, conform chit. nr. 5675001/04.06.2025.