



ROMÂNIA

JUDEȚUL TIMIȘ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA

PRIMAR

Aprobat Primar	Supun aprobarii Viceprimar	Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF
Intocmit Consilier Compartiment Atelier de Urbanism		

Ca urmare a cererii adresate de Dumitrașcu Cosmin, cu domiciliul în Timis, comuna Săcălaz, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. MTM2026-023532;

Ca urmare a proiectului nr. 369/2025 realizat de BDS STUDIO ARH SRL , cu sediul în județul Timiș, Săcălaz, CUI 36661739 J35/2890/2016;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de 25.05.2026 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 funcțiuni complementare, generat de imobilul situat în Timișoara 432895 Teren 22.192 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-vest: str. Mitropolit Nicolae Corneanu (drum – nr. cad. 446788)
- La sud-est: Drum – nr. cad. 446551
- La nord-est: Drum – nr. cad. 448355 și imobilele identificate cu nr. cad. 448265, 448275, 448276, 448286, 448287, 448294, 448295, 448301
- La sud-vest: imobil identificat cu nr. cad. 422055

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

Categoria funcțională propusă: Locuințe cu max. 2 ap./parcelă, locuințe cu dotări complementare la parter, respectiv locuințe colective.

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 zona de locuințe individuale:

- $POT_{max} = 35\%$
- $CUT_{max} = 0,9$
- Regim maxim de înălțime = P+1E+M/Er;
- $H_{max} = 12$ m;
- H_{max} cornișă = 8 m;
- Spații verzi = minim 40%.

Pentru zona de locuințe colective cu și fără dotări complementare

- $POT_{max} = 40\%$
- $CUT_{max} = 1,1$
- Regim maxim de înălțime = P+2E+M/Er;
- $H_{max} = 16$ m;
- H_{max} cornișă = 12 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 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 cheltuielă 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: Drumurile înfundate se vor reconfigura și detalia astfel încât la capătul acestora să fie prevăzute bucle de întoarcere (cul-de-sac circular) care să permită autovehiculelor intrarea în fundătură în mers normal, executarea întoarcerilor complet în interiorul spațiului amenajat și ieșirea tot în mers normal, fără a necesita manevre de marșarier pe drumul public.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.: aviz Arhitect Șef, aviz Unic (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu energie termica, 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 Poliția Rutieră Timiș, aviz ANIF, aviz Apele Române, aviz Transelectrica, aviz Transgaz, aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, aviz Consiliul Județean Timiș, aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, aviz AACR (conform Ordin nr. 735 din 9 iunie 2015 actualizat), studiu de însorire conf OMS 119/2014 (dacă este cazul), studiu geotehnic, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară cu evidențierea nr. top. drum/drumuri de acces la parcelă, acorduri/acorduri notariale (după caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF (dacă este cazul), alte avize si 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. CU2025-002560 din 14.10.2025, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

S-a achitat taxa de 663,00 lei, conform chitanței nr. 005316 din 07.05.2026.

