



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

Aprobat Primar	Semnat 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 Luca Cainelli, cu domiciliul în jud. Timiș, Timișoara, în calitate de reprezentant al SC Friel Real Estate SRL, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. MTM2025-039080/11.09.2025;

Ca urmare a proiectului nr. 460/PPP/2025 realizat de SC RD Sign SRL, cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, str. Vulturilor, nr. 14, C.U.I. 3981516;

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 DE OPORTUNITATE

Nr. 31 din 23.10.2025

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „Modificare PUZ aprobat prin HCL 429 din 30.08.2022 și HCL 430 din 30.08.2022”.

Generat de imobilul situat în județul Timiș, municipiul Timișoara, Calea Aradului nr. 1, CF 456947, nr. cad. 456947, având suprafața de 17.621 m².

Cu respectarea următoarelor condiții:

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

Terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, situat în zona centrală a Municipiului Timișoara, Calea Aradului, nr. 1, CF 456947, nr. cad. 456947, având suprafața de 17.621 m² proprietatea inițiatorului SC Fri-EI Real Estate SRL, conform planșei nr. U04 - „Reglementări urbanistice propuse”, anexă la documentație, și CF nr. 452193 având suprafața de 102 m² proprietatea inițiatorului SC Fri-EI Real Estate SRL, delimitat astfel:

- Nord – sunt imobile locuire colectiva în regim de înălțime P+10E existente;
- Sud – Teren domeniu public, CF.nr.429681, CF.nr.446086;
- Est – Calea Aradului;
- Vest – Strada publica(domeniu privat) CF.nr.443333. CF.nr.456948;

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: teritoriul cuprins între Calea Aradului, Calea Circumvalațiunii, str. Gheorghe Lazăr și calea ferată.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- **Categoria funcțională existentă pe terenul inițiatorului:** Conform PUZ „Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 452/2017”, Calea Aradului nr. 1, CF nr. 452192, CF nr. 452193, CF nr. 425174, Timișoara, aprobat prin HCL nr. 429/30.08.2022 (zonă locuințe colective, servicii și birouri) și conform PUZ „Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 503/20.11.2015”, Calea Aradului nr. 1, CF nr. 443331 și CF nr. 425171, Timișoara, aprobat prin HCL nr. 430/30.08.2022: Zonă mixtă: locuire colectivă, comerț, servicii, birouri, hotel, apart-hotel.

- **Categoria funcțională propusă pe terenul inițiatorului:** Zonă mixtă: hotel, servicii, conferințe, locuințe colective din care: maxim 35% hotel, apart-hotel, respectiv maxim 15% comerț, servicii;

- **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 Zonă mixtă: hotel, servicii, conferințe, locuințe colective din care: maxim 35% hotel, apart-hotel, respectiv maxim 15% comerț, servicii.

Înălțimea maximă admisă: $2S+P+24E+Et$ Hmax = 95m

P.O.T. = 40%

C.U.T. = 3,5

Spații verzi și plantate = minim 20%

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

- Zonele cu regimuri maxime de înălțime variate, se vor delimita clar în cadrul planșei de reglementări urbanistice.

- Piesele desenate se vor actualiza cu situația reală a regimului juridic al terenurilor din zonă.

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 funcțiilor 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.

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 apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu energie termică, gaze naturale, telefonizare, transport urban), aviz Direcția de Sănătate Publică Timiș, 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, Aviz Consiliul



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

Județean Timiș, aviz CFR, aviz STS, aviz Statul Major, aviz AACR - conform Ordin nr. 735 din 9 iunie 2015 actualizat (dacă este cazul), aviz Ministerul Economiei, Digitalizării, Antreprenorialului și Turismului (pentru funcțiunile hoteliere), studiu geotehnic, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate, acorduri/acorduri notariale (după caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini.

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. CU2025-001279/28.05.2025, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 628 lei, conform O.P. – UniCredit Bank, nr. referință 493396592 din data de 10.09.2025