



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

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

Ca urmare a cererii adresate de **David Cristian pentru Leonor House SRL**, cu sediul în Timișoara, str. Cloșca nr. 49, cam. 4, cod poștal 307375, CUI 43100313, J35/2784/2020 , înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. MTM2025-037930/ 03.09.2025;

Ca urmare a proiectului nr. 34-DAV-24 realizat de M3dves Studio SRL, cu sediul în județul TIMIS, localitatea Urseni, cod poștal 307289, str. Bisericii nr. 9, cam. 2, CIF 44061280, J35/1468/2021;

Având în vedere observațiile și recomandările **în urma ședinței din data de 25.09.2025** 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. 27 din 29.09.2025

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „**Elaborare PUZ - în vederea construirii de locuințe colective cu funcțiuni complementare și construirea de locuințe tip duplex**”;

Generat de imobilul situat în județul Timiș, extravilanul municipiului Timișoara, identificat prin CF nr. 449918 nr. cad. 449918 (CF vechi 120750 nr. cad. vechi A 715/1/5 nr. top. 25059/1-5,8,11,12 /1/1/1/1/3/1/2;25060/2;25071/3/1), **având suprafață totală de 27.000 mp.**

Cu respectarea următoarelor condiții:

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

Terenul extravilan situat în partea de nord - vest a municipiului Timișoara, zona Metro II, identificat prin CF nr. 449918 nr. cad. 449918 (CF vechi 120750 nr. cad. vechi A 715/1/5 nr. top. 25059/1-5,8,11,12 /1/1/1/1/3/1/2;25060/2;25071/3/1), **având suprafață totală de 27.000 mp**, conform planșei nr. U04 - „Reglementări urbanistice”, anexă la documentație, delimitat astfel:

- la nord – est de PUZ aprobat prin HCL nr. 478/2009;
- la sud - est de str. Maria Dogaru;
- la sud – vest - de parcela situată între terenul inițiatorului și terenurile reglementate prin PUZ aprobat HCL nr. 35/2012;
- la nord – vest de str. General Leonard Mociulschi.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de beneficiar și terenul delimitat astfel: Cvtartal 22 conform HCL 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- **Categoria funcțională existentă** pe terenul beneficiarului: Conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023 - TDA // Terenuri cu destinație agricolă - arabil, pășuni, fânețe situate în extravilan (terenul a fost studiat prin PUZ „Zonă de locuințe și funcțiuni complementare” extravilan Timișoara zona DN6/ Calea Torontalului, aprobat prin H.C.L. nr. 478/2009 care a avut valabilitate 5 ani). Teren situat în zona II de referință // Aerodrom Cioca. Teren afectat de HCL 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord.

- **Categoria funcțională propusă pe terenul inițiatorului:** Li/c// Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici.

- Servituți: se vor respecta servituțile trecute în P.U.G. Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023; autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public (dacă este cazul);

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

- **Pentru Li/c// Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici:**
 - **POTmax:** Pentru utilizările admise – 35%; Pentru instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private - 25%.
 - **CUTmax:** 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).
 - **Regim maxim de înălțime:** Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (S/D+P+E) 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+2+M, (S)+P+2+ER, (S – subsol, D – demisol, P – parter, 1 – 1 etaj, 2 – 2 etaje, M – mansardă, ER – 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 12 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m. Prin excepție, pentru clădirile de locuit de tip covor, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: D+P, (S)+P+ER (nivel parțial), (S)+P+M, respectiv două niveluri supraterane. Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.
 - **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



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranță publică. Defrișarea lor este permisă doar în baza unei Expertize dendrologice.

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

- Se va introduce asupra zonei reglementate, o interdicție de construire până la realizarea accesibilității de la amplasamentul reglementat, până la infrastructura stradală existentă în zonă, care respectă cerințele prevăzute în ordinul 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane și toată legislația în vigoare;
- Se vor respecta prevederile HCL 365/26.07.2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord, respectiv se vor prelua propunerile PUZ „Zona Nord Timișoara”, pe parcursul elaborării acestora, în ceea ce privește implementarea sistemului de străzi principale;
- Propunerile de reglementări vor ține cont de prevederile Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia, respectiv U.T.R. Li/c // Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici;

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; autorizația de construire se va 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;

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 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), aviz STS (daceste cazul pentru h>15 m) studiu de insorire conf OMS 119/2014 (dacă este cazul), 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, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, acorduri/acorduri notariale (dupa caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF (dacă este cazul), alte avize si acorduri conform legislatiei în vigoare, dacă 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.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

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. CU2024-000224/22.02.2024, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 628 lei, conform chitanței nr. 001361 din data de 03.09.2025.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/~~prin poștă~~ la data de