



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Semnat Primar	Semnat Viceprimar	Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF
Intocmit Consilier Serviciul Planificare Urbana		

Ca urmare a cererii adresate de Leicester Invest S.R.L. prin Zbucea Simina, cu domiciliul în Timișoara, jud. Timiș, înregistrată la nr. MTM2026-004748 din 02.02.2026;

Ca urmare a proiectului nr. 69/2023 realizat de Arhitectim SRL, cu sediul în loc. Timișoara, jud. Timiș, cod poștal 300552, str. Delfinului nr. 1, camera 1, sc. B, ap. 2, CUI 41583840, J35/3336/30.08.2019;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de 18.02.2026 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:

AVIZ DE OPORTUNITATE

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru „Zonă locuințe, servicii și instituții publice”, generat de imobilele situate în județul Timiș, intravilanul municipiului Timișoara, Calea Urseni, identificate prin CF nr. 452971, CF nr. 452972, 454477, Timișoara, având suprafață totală de 73.368 mp, cu respectarea următoarelor condiții:

- 1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:** terenurile în suprafață totală de 73.368 mp, situate în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud-est a orașului, Calea Urseni, delimitate la nord de Calea Urseni, la vest de strada Iuliu Podlipny respectiv zona de locuințe colective cu servicii la parter (regim maxim de înălțime S+P+2E+Er/M) și locuințe individuale (regim maxim de înălțime S+P+1E+Er/M), la sud – intravilan UAT Giroc și Hcn 68/4, la est – parțial zona de locuințe colective cu servicii la parter (regim maxim de înălțime S+P+1E+Er/M) și terenul identificat prin CF nr. 417586, identificate prin: CF nr. 452971, CF nr. 452972, Timișoara, terenuri intravilane în suprafață de 67.388 mp - proprietatea inițiatorului Leicester Invest SRL; CF nr. 454477, teren intravilan în suprafață de 5.980 mp, proprietatea Municipiului Timișoara – domeniul privat, conform planșei nr. U04 - „Reglementări urbanistice propuse”, anexă la documentație.

Recomandări:

Se va obține Acordul Consiliului Local al Municipiului Timișoara (H.C.L.) pentru elaborare PUZ pe terenul înscris în CF nr. 454477, proprietatea Municipiului Timișoara – domeniul privat, urmând ca operațiunile prealabile obținerii Autorizațiilor de construire, propuse a se reglementa prin documentația PUZ, să fie asumate prin Planul de acțiune aferent documentației.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

Categoria funcțională propusă pe terenul inițiatorilor

UTR Liu// Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

S_Et - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial

S_Is - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale

S_Va - subzona verde – scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat adiacent altlor zone verzi precum cele de tip Ve.

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. Indicatorii urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

Pentru UTR Liu// Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

- POT_{max} = 35%;
- CUT_{max} = 0,9;
- Regim maxim de înălțime = S+P+1E+Er/M;
- H_{max} = 12 m;
- H_{max} cornișă = 8 m;
- Spații libere și spații plantate: Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafața totală. Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Pentru S_Et - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial (conform prevederilor UTR Et):

- POT_{max} = 50%;
- CUT_{max} = 1,8;
- Regim maxim de înălțime = (2S/D)+P+2E+Er;
- H_{max} = 19 m;
- H_{max} cornișă = 16 m;
- Spații libere și spații plantate: Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% 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. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare. Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este 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.
- În cadrul subzonei S_Et - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial se va amenaja o zonă verde neingradita cu caracter public, destinată utilizării comunității locale. Aceasta zonă va avea acces public nelimitat, urmând a fi amenajată ca spațiu de recreere și socializare, incluzând alei pietonale, spații de stat, zone de joacă pentru copii și eventuale terase aferente funcțiunilor din clădirea propusă. Spațiul va rămâne în proprietate privată, dar va avea caracter de acces public permanent;

Pentru S_Is - Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public (constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale (conform prevederilor UTR Is_A):

- POT_{max} = 50%;
- CUT_{max} = 1,8;
- Regim maxim de înălțime = (2S+D)+P+2E+Er;
- H_{max} = 19 m;



- Hmax cornișă = 16 m;
- Spații libere și spații plantate: Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% 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. Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

Pentru S_Va - subzona verde – scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat adiacent altor zone verzi precum cele de tip Ve

- POTmax = 5%;
- CUTmax = 0,1;
- Regim maxim de înălțime = P;
- Hmax cornișă = 5 m;
- Spații libere și spații plantate: Se conservă, ca regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme. Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, pe baza unei documentații tehnice de specialitate. Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 90% 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. Eliminarea arborilor maturi este interzisă iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

Recomandări:

Propunerile de reglementări vor ține cont de prevederile Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia, respectiv de prevederile U.T.R. UTR Liu// Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, UTR Et // Zonă de activități economice cu caracter terțiar, UTR Is_A // Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente;

Se va asigura un minim 5% zone verzi, constituite în parcele independente, din suprafața totală a parcelei.

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 funcțiilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG în vigoare. Unde vor fi prevăzute funcțiuni diferite în interiorul parcelei, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

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 funcțiilor 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 sau aleilor propuse va fi analizată prin P.U.Z. în funcție de legislația în vigoare pentru funcțiunile propuse.

Propunerile de reglementări vor cuprinde următoarele măsuri:

- Întregirea profilului transversal al străzii Iuliu Podlipny la 16 m;
- Realizarea unei noi străzi cu acces din Calea Urseni, amplasată pe latura estică și paralelă cu strada Iuliu Podlipny, cu profil final de 16 m; din acest profil, 11,50 m vor fi asigurați din parcela beneficiarului, pentru a permite funcționarea completă a circulației pe ambele sensuri, independent de dezvoltarea viitoare a parcelelor învecinate;
- Realizarea a două străzi transversale, fiecare cu profil de 16 m, în vederea asigurării continuității tramei stradale existente;
- Realizarea unei străzi transversale cu profil de 12 m între subzona Llu și subzona S_Is, precum și amenajarea a două străzi în fundătură, cu profil de 12 m, în cadrul subzonei Llu.

6. **Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:** aviz Arhitectul-Sef (aviz CTATU), aviz Unic (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu energie termica, gaze naturale, telefonizare, transport urban), aviz Sanitar, aviz Agentia pentru Protectia Mediului Timis, aviz Protecția Civila, aviz Pompieri, Aviz de principiu mediu urban (PMT), aviz Comisia de Circulație (PMT), Aviz Politia Rutiera, aviz ANIF, studiu geotehnic, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, acord CLMT de includere CF 454477 în PUZ, acord/ acorduri notariale (dupa caz) cu referire la inscrieri privitoare la proprietate, respectiv inscrieri la sarcini conform CF-uri (daca 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. CU2025-002726/03.11.2026, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

S-a achitat taxa de 663,00 lei, conform ref. 260202S205397703/ 02.02.2026 - BCR.