



ROMÂNIA

**JUDEȚUL TIMIȘ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA
PRIMAR**

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 Stoian Laurențiu Ioan , cu domiciliul în Timiș, municipiul Timișoara, str. Moise Nicoară 5, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. MTM2026-015171;

Ca urmare a proiectului nr. 508/2025 realizat de ARHIBAZIC SRL, cu sediul în Timișoara, str. Moise Nicoară, nr. 5 ;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de 16.04.2026 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. PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE", generat de imobilul situat în Timișoara, CF 446437, în suprafață de 7321 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: CF nr. 445224
- La sud: strada Tata Oancea
- La est: CF nr. 418087, 438502, 438503, 405493, 434976, 437857, 432550
- La vest: CF nr. 444006, 444005, 444004, 432778, 432777, 432776, 422807, 421340, 413473

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

Categoria funcțională propusă: **Liu** – zonă rezidențială cu locuințe individuale sau semicolective (max. 2 unități locative/parcelă) în regim de construire izolat sau cuplat.

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):

$$POT_{\max} = 35\%$$

$$CUT_{\max} = 0.9$$

Regim maxim de înălțime = max. 3 niveluri supraterane în următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R,;

$$H_{\max} = 12 \text{ m ;}$$

$$H_{\max \text{ cornișă}} = 8 \text{ m ;}$$

Spații verzi = min. 50 % .

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.*

Parcările 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 rețelilor 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.

Recomandări: Menținerea și conservarea actualei livezi de la sudul parcelei și transformarea acesteia într-un spațiu verde privat cu accesibilitate publică. Se va propune instituirea unei servituți de trecere publică pietonală în CF.

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.

Recomandări: Regimul juridic al drumului propus va fi de administrare privată. Acesta va deservi exclusiv parcelele de locuințe, având un profil redus și un trafic limitat. Ansamblul format din 6 parcele va funcționa ca un complex rezidențial de tip condominiu, cu un drum aflat în proprietate și administrare comună.

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

Aviz Arhitectul-Sef, 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, 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 cu evidențierea nr. top. drum/drumuri de acces la parcelă, extras CF drum de acces, acord/ acorduri notariale (dupa caz) cu referire la inscrieri privitoare la

proprietate, respectiv inscrieri la sarcini conform CF-uri (daca 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. Alte avize si acorduri conform legislatiei în vigoare, 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. CU2024-000015 din 25.01.2024, emis de Primăria Municipiului Timișoara, prelungit până la data de 24.01.2027.

S-a achitat taxa de 663.00 lei, conform dovada plată 036ZEXA2607801F6 din 19.03.2026.

Prezentul plan definește teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z., conform Avizului de Oportunitate.

