



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

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

Ca urmare a cererii adresate de Bilec Daniel pentru Olariu Victor – George, cu domiciliul în mun. Timișoara, jud. Timiș, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. MTM2025-034468/11.08.2025;

Ca urmare a proiectului nr. 469/2024 realizat de Q Architects Workshop SRL, cu sediul în loc. Timișoara, jud. Timiș, cod poștal 300398, str. Frații Buzești nr. 23, CUI 31035173, J2012003137351;

Având în vedere observațiile și recomandările **în urma ședinței din data de 04.09.2025 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. 25 din 22.09.2025

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă de comerț, servicii de tip industrial și depozitare conexa”

Generat de imobilele situate în județul Timiș, municipiului Timișoara, înscrise în CF nr. 405990, CF nr. 405998, CF nr. 454090, CF nr. 454094, având suprafață totală de 67.400 mp.

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: terenurile situate în intravilanul municipiului Timișoara (conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023), situate în partea de nord a orașului, în proximitatea sensului giratoriu de la Mahle, înscrise în CF nr. 405990, CF nr. 405998, CF nr. 454090, CF nr. 454094, delimitate astfel: la nord de canal de desecare HCN 308; la vest de teren proprietate privată înscris în CF nr. 455206; la est de PUZ „Funcțiuni mixte: comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă”, zona Calea Aradului - Centura Ocolitoare, CF nr. 419151, CF nr. 419152, CF nr. 419153, CF nr. 419154, intravilan Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 313/10.06.2025; la sud drumul de exploatare DE 335, terenuri agricole și terenuri reglementate prin PUZ aprobat prin HCL nr. 368/2010, conform planșei nr. U.04 - „Reglementări urbanistice propuse”, anexă la documentație.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: teritoriul delimitat la sud de canalul Beregsău, la vest de DE303/DE320, la nord de HCN285/ DE291/2/ DE287/2, iar la est de Calea Aradului (DN 69).



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- **Categoria funcțională existentă pe terenul inițiatorului:** Conform PUG aprobat prin HCL 457/ 2023: UTR UEc // Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice de tip comercial – en detail – desfășurate în unități de mari dimensiuni – Big Box, mall, showroom. Terenuri afectate de zona de protecție canal.

- **Categoria funcțională propusă pe terenul inițiatorului:** UTR Ec// Zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom;

- **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: Ec// Zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom.

1. Parcela 01 – Zona de activități economice de tip comercial – en detail – desfășurate în unități de mari dimensiuni – gig box, mall, showroom. Funcțiunea dominantă este cea de activități economice de tip comercial, de mari dimensiuni.
 - POTmaxim = 40%
 - CUTmaxim = 1
 - Regim de înălțime: (1-2S)+P+4+R
 - H maxim cornișă: 21.00m
 - H maxim: 25.00m
 - Retrageri conform planșa nr. U.04. „Reglementări urbanistice propuse”
 - Spații libere și spații plantate: Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% 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.
2. Parcela 02 - Zona căi circulație rutieră și amenajări aferente – cedate
3. Parcela 03 - Zona spații verzi - cedate

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

- Propunerile de reglementări vor ține cont de prevederile P.U.G. Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023 și de Regulamentul Local de Urbanism aferent pentru UTR Ec // Zonă de activități economice de tip comercial – en detail – desfășurate în unități de mari dimensiuni – Big Box, mall, showroom, respectiv vor ține cont de prevederile PUZ – urilor aprobate în zonă (PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 313/2025; PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 170/2004; PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 368/2010; PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 641/2018; PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 460/2018; PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 546/2008, etc.);

- propunerea privind accesibilitatea și profilele stradale, se vor corela cu Studiul de accesibilitate și mobilitate – planșa U10 aferentă PUZ „Funcțiuni mixte: comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă”, zona Calea Aradului - Centura Ocolitoare, CF nr. 419151, CF nr. 419152, CF nr. 419153, CF nr. 419154, intravilan Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 313/10.06.2025 (strada de legătură cu drum spre Parc industrial PITT) în vederea asigurării legăturii cu DN 69 – drum expres – autostrada A1;

- Compatibilitatea funcțională, funcțiunile propuse de activități economice de tip comercial, nu vor afecta vecinătățile, ci se vor încadra în specificul zonei;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

- Se vor respecta normele de reprezentare obligatorii în planșele aferente documentației, astfel încât funcțiunile să fie reprezentate în conformitate cu documentațiile de urbanism aprobate și în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, aprobat cu Ordinul 176/N/2000;

- în cadrul planșei nr. U04 „Reglementări urbanistice propuse”, respectiv planșei nr. U02 „Studiu de cvartal”, se va marca PUZ-ul aprobat prin H.C.L. nr. 313/2025, pe parcela vecina de la est;

- planșele „Reglementări edilitare” (alimentare apă, canalizare, alimentare energie electrică, gaz), vor fi întocmite și semnate de inginer de specialitate rețele edilitare.

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 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.

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 AACR (conform Ordin nr. 735 din 9 iunie 2015 actualizat), aviz STS (dacă este cazul pentru h>15 m), aviz Statul Major, aviz ANIF, studiu de înscriere 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, cu evidențierea nr. top. drum/drumuri de acces la parcelă și CF drum/drumuri, acorduri/acorduri notariale (dupa caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF - uri anexate (dacă este cazul), alte avize și acorduri conform legislației 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.

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.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. CU2024-001289/28.05.2024, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 628 lei, conform transfer Raiffeisen Bank nr. IB0025081160735600 din data de 11.08.2025.