



ROMÂNIA

JUDEȚUL TIMIȘ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA

PRIMAR

Nr. TMI2026-042987
din 25.09.2026

Aprobat Primar Digitally signed by Dominic FRITZ Date: 2026.09.25 09:26:30 Reason: Semnat electronic	Supun aprobarii Viceprimar Digitally signed by Paula Ana ROMOCEAN Date: 2026.09.17 13:23:10 Reason: Semnat electronic	Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF Digitally signed by Monica MITROFAN Date: 2026.09.17 12:47:41 Reason: Semnat electronic
Intocmit Consilier Serviciul Planificare Urbana Digitally signed by Razvan POPESCU Date: 2026.09.17 11:04:38 Reason: Semnat electronic		

Ca urmare a cererii adresate de BOBAN OCTAV-CĂLIN, cu sediul/domiciliul în Timiș, municipiul/orașul/comuna Mun. Timișoara, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. MTM2026-039559;

Ca urmare a proiectului nr. 184/2025 realizat de ATG STUDIO SRL, cu sediul în Str. SPLAIUL NISTRULUI Nr. 1 Etaj 1 Apartament. 5, CUI 28897810;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de 03.09.2026 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. Elaborare PUZ - restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale zonă mixtă - dezvoltare proiect imobiliar mixt incluzând locuințe colective și servicii, generat de imobilul situat în Timișoara calea Circumvalațiunii nr. 35, CF nr. 446853, CF nr. 446854, 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: str. Gheorghe Lazăr – imobil identificat cu CF nr. 431464, respectiv imobil identificat cu CF nr. 403060;
- La sud: Imobilul identificat cu CF nr. 430806, nr. Top. 26080
- La est: Calea Circumvalațiunii – imobil identificat cu CF nr. 435791
- La vest: Imobilul identificat cu CF nr. 424824, nr. top. 26074, CF nr. 452349, nr. top. 26073, CF nr. 422621, nr. top. 26072, CF nr. 434776, nr. top. 26070

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

Categoria funcțională propusă: zonă mixtă, formată din locuințe colective și servicii (servicii hoteliere, birouri și funcțiuni administrative, financiar bancare, comerciale, medicale, sănătate și turism).

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):

$POT_{max} = 60\%$

$CUT_{max} = 3,3$

Regim maxim de înălțime = 2S+P+19E+Et;

$H_{max} = 70m$;

$H_{max \text{ cornișă}} = 70m$;

Spații verzi = minim 25%.

Se vor respecta toate prevederile și cerințele agreeate prin Procesul Verbal C.N.R.U TMI2026-007961/25.02.2026.

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 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 rețelelor edilitare și a infrastructurii stradale necesare funcțiunilor 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 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.

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

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 STS, aviz Statul Major, aviz ministerul Turismului (pentru servicii cazare), aviz AACR (conform Ordin nr. 735 din 9 iunie 2015 actualizat), studiu geotehnic, studiu de însorire conf. OMS nr.119/2014, 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 conform CF, alte avize și acorduri conform legislației în vigoare, dacă 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. CU2024-003095 din 26.11.2024, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

S-a achitat taxa de 663.00 lei, conform Confirmare Tranzacție nr. 258 din 07.08.2026.

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

