



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		

MTM2025-035446

Ca urmare a cererii adresate de **SC ICON CAPITAL INVESTMENTS SRL**, cu sediul în mun. Timișoara, jud. Timiș, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. MTM2025-035446/19.08.2025;

Ca urmare a proiectului nr. **508/2025** realizat de **S.C. ARHIBAZIC S.R.L.**, cu sediul în loc. Timișoara, jud. Timiș, S.C. ARHIBAZIC S.R.L.;

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. 30 din 07.10.2025

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială pentru construcții cu maxim 2 unități locative pe fiecare lot”;

Generat de imobilele situate în județul Timiș, municipiului Timișoara, în cartierul Plopi, str. Tata Oancea, înscrise în CF 446983, CF 446984, CF 446783, CF 446981, CF 446982, având suprafață totală de 2182 mp.

Cu respectarea următoarelor condiții:

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

Terenurile situate în județul Timiș, municipiului Timișoara, în partea de sud-est a orașului, în proximitatea malului stâng al canalului Bega, în cartierul Plopi, str. Tata Oancea, înscrise în CF 446983, CF 446984, CF 446783, CF 446981, CF 446982, delimitate: la est - str. Bistrei (CF nr. 456769), urmată de parcela cu nr. CF 434686, la nord – str. Tata Oancea, la est – parcelă fără număr CF/topo/cad, urmată de str. Parâng (CF nr. 449475), la sud – Pârâul/Canalul HPR 1593, conform planșei nr. 01.6 - „Reglementări urbanistice”, anexă la documentație.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de inițiator și terenul delimitat la est str. Bistrei și proprietăți private, sud – Pârâul/Canalul HPR 1593, la vest de str. Parâng și proprietăți private, la nord de str. Tata Oancea și proprietăți private, conform planșei nr. 01.5 – „Studiu de cvartal”.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

Categoria funcțională existentă pe terenul inițiatorului: Conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023 – UTR ULiu // Zonă de urbanizare - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, afectat de UTR Ve // Zonă verde - de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Categoria funcțională propusă pe terenul inițiatorului: se propune o zonă rezidențială cu locuințe individuale sau semicolective.

Servituți: se va respecta în P.U.G. Timișoara 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;

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

- **UTR Liu (parcelele 2,3,4):** Zonă rezidențială cu locuințe individuale sau semicolective cu max. 2 unități locative/parcelă, în regim de construire: izolat sau cuplat cu max. 3 niveluri supraterane cu următoarele configurații posibile (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R.

POTmax locuințe = 35%

CUT max = 0,9

Înălțimea maximă admisă: 12m

Spații verzi: min. 40,16%. Se vor respecta prevederile Planului de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara, aprobat prin HCL 236/2024.

- **UTR Zv (parcelele 5):** 3,34%, va fi cedată domeniului public și se va intabula cu destinație zonă verde în extrasul CF.
- **UTR C (parcelele 1 și 6):** 19,43% prin cedarea către domeniul public a parcelei cu nr. CF 446783 și nr. CF 446981, întregirea profilului stradal de 12 m aferent străzii Tata Oancea și respectiv întregirea profilului stradal de 9 m aferent străzii Bistra.

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

- Propunerile de reglementări vor ține cont de prevederile PUZ „Locuințe, dotări, servicii, spații verzi”, zona Calea Moșniței, Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 418/30.09.2008, aflat în curs de elaborare, în ceea ce privește asigurarea capacității de transport a drumurilor/străzilor sau aleilor propuse, iar prospectele stradale propuse să țină seama de rețele stradale ale PUZ-urilor învecinate aprobate sau în curs de elaborare și în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (Ord. M.T. nr. 50/1998);

- Studiu de cvartal se va corela cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate sau în curs de elaborare și pe parcelele vecine (se vor reprezenta PUZ-urile aprobate prin HCL pe parcelele vecine: funcțiune, zona de implantare, aliniamentul existent, etc); posibilități de acces în zonă, relația cu vecinătățile din zonă (locuri de joacă, gradinita, școala), documentațiile de urbanism aprobate în zonă sau în curs de aprobare, respectiv o strategie de dezvoltare pe toată zona, în corelare cu parcelele vecine.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- Se va asigura accesul corespunzător, atât pietonal cât și auto la drumurile publice;
- 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;
- Pentru asigurarea accesului rutier la amplasament se propune: întregirea profilului stradal de 12 m aferent străzii Tata Oancea, prin cedarea către domeniul public a parcelei cu nr. CF 446783 și întregirea profilului stradal de 9 m aferent străzii Bistra, prin cedarea către domeniul public a parcelei cu nr. 446981.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

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;
- Autorizațiile de construire se vor putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public.

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

Avize necesare pentru PUZ: 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 Protectia Civila, aviz Pompieri, Aviz Politia Rutiera (conf. OG 43/1997, rep. si OUG 195/2002), Aviz ANIF, Aviz de Principiu Mediu Urban (PMT), aviz Comisia de Circulatie (PMT), adeverinte cu referire la eventualele litigii sau revendicari eliberate de Directia Valorificare Drepturi de Proprietate UAT (PMT), Compartimentul Administrare Fond Funciar (PMT) si Serviciul Juridic (PMT), acord/ acorduri notariale (dupa caz) cu referire la inscrieri privitoare la proprietate, respectiv inscrieri la sarcini conform CF-uri, Studiu insorire conf. OMS 119/2014 (daca este cazul), studiu geotehnic, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara. Drumurile de acces la parcela vor respecta legislatia în vigoare. Vor fi asigurate locuri de parcare în incinta. Se va marca sistematizarea pe verticala 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. CU2024-001240/22.05.2024, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 628 lei, conform OP nr. 22 din data de 19.08.2025.