



**ROMÂNIA**

**JUDEȚUL TIMIȘ**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA**

**PRIMAR**

<b>Semnat Primar</b>	<b>Semnat Viceprimar</b>	<b>Semnat Arhitect șef</b> INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF
<b>Semnat Șef serviciu</b> Serviciul Planificare Urbana	<b>Intocmit Consilier</b> Serviciul Planificare Urbana	

Ca urmare a cererii adresate de Buga Viorel, cu domiciliul în Timișoara, jud. Timiș, înregistrată la nr. MTM2024-001568 din 23.01.2026;

Ca urmare a proiectului nr. 420/PFB/24 realizat de RD Sign SRL, cu sediul în loc. Timișoara, jud. Timiș, cod poștal 300458, str. Vulturilor nr. 14, CUI 3981516, J35/4590/1992;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de 05.02.2026 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 „DEZVOLTARE ZONĂ PENTRU SPAȚII DEPOZITARE, COMERȚ, SERVICII ȘI PRODUCȚIE”, generat de imobilul situat în județul Timiș, extravilanul municipiului Timișoara, zona Calea Șagului, identificat prin CF nr. 408557, CF nr. 441243, CF nr. 441256, CF nr. 419099, CF nr. 412380, CF nr. 411267, CF nr. 418665, CF nr. 418642, CF nr. 419094, CF nr. 419095, CF nr. 414087, CF nr. 414090, CF nr. 455536, CF nr. 446567, CF nr. 446566, CF nr. 446595, CF nr. 453083, CF nr. 455535, CF nr. 446568, CF nr. 455702, CF nr. 457145, CF nr. 457307, CF nr. 455907, CF nr. 457072, CF nr. 457039, CF nr. 457402, Timișoara, având suprafață totală de 272.878 mp, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: terenul situat în extravilanul municipiului Timișoara, zona Calea Șagului, în suprafață totală de 272.878 mp, identificat prin: CF nr. 408557, CF nr. 441243, CF nr. 441256, CF nr. 419099, CF nr. 412380, CF nr. 411267, CF nr. 418665, CF nr. 418642, CF nr. 419094, CF nr. 419095, CF nr. 414087, CF nr. 414090, CF nr. 455536, CF nr. 446567, CF nr. 446566, CF nr. 446595, CF nr. 453083, CF nr. 455535, CF nr. 446568, CF nr. 455702, CF nr. 457145, CF nr. 457307, CF nr. 455907, CF nr. 457072, CF nr. 457039, CF nr. 457402, Timișoara, proprietatea inițiatorilor Buga Adrian, Sedako Grup SRL, Isac Olga, Isac Florentin – Ionel – Gheorghe -Adrian, Lukacs Lia Maria Florica, Giurgiu Horia, Murgu Simion Călin, Elekes Laura, Elekes Mihai, Elekes Jolan Maria, Ciarnău Loredana – Codruța; CF nr. 457145 – teren ce va fi intabulat pe Municipiul Timișoara, după aprobare PUZ (Declarație de renunțare la dreptul de proprietate cu nr. 99623/09/04/2025); CF nr. 455907, CF nr. 457039, CF nr. 457072, CF nr. 457307, CF nr. 457402, proprietatea Municipiului Timișoara – domeniu public, 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 terenurile înscrise în CF nr. 455907, CF nr. 457039, CF nr. 457072, CF nr. 457307, CF nr. 457402, proprietatea Municipiului Timișoara – domeniu public, 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 - Em// Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi industrial, comerț en gros.

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):

- POT<sub>max</sub> = 60%;
- CUT<sub>max</sub> = 1,2;
- Regim maxim de înălțime = (1-1-5S)+P+4+R;
- H<sub>max</sub> = 25 m;
- H<sub>max</sub> cornișă = 21 m;
- 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 față), 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.

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. Em// Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi industrial, comerț en gros.

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 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 funcțiilor propuse pe cheltuială proprie. Aceste obligații se vor detalia după obținerea Avizului Arhitectului Șef, în planul de acțiune aferent documentației de urbanism.

Recomandări:

Se va asigura regularizarea și corelarea limitelor cadastrale ale imobilului înscris în CF nr. 427668, în corelare cu terenul înscris în CF nr. 433847, în vederea realizării profilului stradal conform reglementărilor stabilite prin 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.
6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.: aviz Arhitectul-șef, aviz Unic (alimentare cu apa, 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 ANIF, aviz Apele Române, aviz Transgaz, aviz Transelectrica, aviz Consiliul Județean Timiș, aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, aviz STS (dacă este cazul pentru  $h > 15$  m), aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, 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, acord Consiliul Local (H.C.L.) pentru elaborare PUZ, acorduri/acorduri notariale (dupa caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF-uri, 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. CU2024-001116 din 14.05.2024, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

S-a achitat taxa de 663.00 lei, conform OP din 16.01.2026 – Intesa Sanpaolo Bank.