



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

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

MTM2024-045356

Ca urmare a cererii adresate de MYTAY IMMOBILIARE S.R.L., ASOCIATIA RISE, KONDOROS ALEXANDRU-MARCEL-IULIAN, cu sediul în Timișoara, jud. Timiș, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. MTM2024-045356/22.11.2024, completat în 23.09.2025;

Ca urmare a proiectului nr. 2837.12.7 realizat de SUBCONTROL S.R.L., cu sediul în județul TIMIS, loc. TIMIȘOARA, Aleea F.C. Ripensia nr. 7A;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de 12.12.2024 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

Nr. 57 din 24.09.2025

Pentru elaborare Plan urbanistic zonal „LOCUINȚE, DOTĂRI, SERVICII, SPAȚII VERZI”.

Generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, în cartierul Plopi, zona Calea Moșniței, identificat prin CF 449908, CF 410908, CF 452420, având suprafață totală de 76.346 mp - aflat în proprietatea MYTAY IMMOBILIARE S.R.L., ASOCIATIA RISE, KONDOROS ALEXANDRU-MARCEL-IULIAN și CF 457157 – drum aflat în proprietatea Municipiului Timișoara, în total 2412 mp din care 1.434 mp propuși spre reglementare prin PUZ.

Beneficiari: SC MYTAY IMMOBILIARE SRL, ASOCIATIA RISE, KONDOROS ALEXANDRU-MARCEL-IULIAN;

Proiectant: SC SUBCONTROL SRL;

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Radu D. Radoslav – pentru categoria DEF₆G₅.

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.:

Se reglementează terenul intravilan situat în intravilanul Municipiului Timișoara, în cartierul Plopi, zona Calea Moșniței, delimitată de un canal și de Str. Parâng la est, de un canal colector și parcele cu locuințe și grădini la nord, de canalul Șubuleasa la vest, de zonă reglementată pentru locuințe unifamiliale încă neconstruite la sud, identificat prin: CF 449908, CF 410908, CF 452420.

Având în vedere DS 1657, având ca proprietar Municipiului Timișoara, care traversează PUZ și a HCL nr. 492/23.09.2025 de includere a DS 1657 în PUZ, vă comunicăm că din suprafața totală a DS 1657, segmentul ce se va reglementa prin PUZ este cuprins între limita canalului HPR 1593 la



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

nord si capatul cel mai sudic al PUZ in scopul integrarii coerente a infrastructurii existente în cadrul noii configurații urbanistice, asigurând continuitatea funcțională și juridică a terenului în raport cu prevederile PUZ.

Prevederile documentațiilor de urbanism și a Regulamentului local de urbanism (R.L.U.) aprobate anterior: conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL 457/2023, terenul se încadrează în UTR ULiu // Zonă de urbanizare – Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Prevederile Planului urbanistic zonal (P.U.Z.) și a Regulamentului local de urbanism (R.L.U.) propuse: se propune un cartier de locuințe cu regim mic de înălțime, o subzonă de funcțiuni de proximitate care să deservească atât noua urbanizare, cât și restul cartierului, precum și un centru de recuperare și activități pentru copii cu dizabilități, situat în nordul amplasamentului, integrat armonios în zonele verzi ce vor mărgini canalele de desecare și Subuleasa.

Indicatori urbanistici pe terenul beneficiarului:

Categoriile funcționale propuse: locuințe cu regim mic de înălțime, o subzonă de funcțiuni de proximitate care să deservească atât noua urbanizare și un centru de recuperare și activități pentru copii cu dizabilități. Funcțiunea propusă pentru această investiție este

- Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispus pe un parcelar de tip urban: funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare. Regimul de înălțime maxim admis este de S+P+1E+M/Er, cu Hmax=8m.

Cuprinde subzonele:

- S_Is – Subzonă de instituții și învățământ, centre de zi, centre de recuperare, școli, creșe, grădinițe, afterschool etc.

Regimul de înălțime maxim admis este de S+P+1E+M/Er, cu Hmax=12m.

- S_Et – Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – servicii de interes local, comerț, alimentație publică etc.

Regimul de înălțime maxim admis este de S+P+2E+M/Er, cu Hmax=12m.

- Ve – Subzonă verde – spații verzi amenajate, perdele verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

- Vpr – Subzonă verde cu rol de protecție față de infrastructură majoră – corespunde zonei de protecție LEA.

- Liu – Subzonă de locuințe cu regim redus de înălțime:

P.O.T. = maxim 35%

C.U.T. = maxim 0,9

Regim de înălțime maxim = S+P+1E+M/Er

H maxim la cornișă/atic = 8m

H maxim = 12 m (înălțime în punctul cel mai înalt)

Suprafață zone verzi amenajate = 50%

- S_Is – Subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate:

P.O.T. = maxim 25%

C.U.T. = maxim 0,5

Regim de înălțime maxim = S+P+1E+M/Er

H maxim = 12 m (înălțime în punctul cel mai înalt)

Suprafață zone verzi amenajate = 40%

- S_Et – Subzonă de activități economice cu caracter terțiar:

P.O.T. = maxim 60%



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

C.U.T. = maxim 2,8

Regim de înălțime maxim = $S+P+2E+M/Er$

H maxim = 12 m (înălțime în punctul cel mai înalt)

Suprafață zone verzi amenajate = 25%

Spații verzi amenajate: min. 50%-pentru zona de locuințe, min. 40%-pentru zona de instituții și servicii publice, min 25%-pentru zona de activități economice, va fi amenajată și întreținută. Se vor respecta prevederile Avizului de Mediu nr. 106/16.10.2024 emis de Agenția Națională pentru Protecția Mediului, prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adopta fara aviz de mediu, respectiv prevederile Planul de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara aprobat prin HCL 236/2024.

Se vor respecta prevederile din O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și de sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare;

În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula la suprafața efectivă rămasă în proprietate privată, iar autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public.

Circulații și accesuri: s-a obținut avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2024-025386/04.07.2024. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Soluția de accesuri, drumuri și parcări se poate modifica numai în baza unui nou aviz eliberat de administratorul drumurilor publice, la faze ulterioare de avizare ale investiției

Echipare tehnico-edilitară: se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 105/26.02.2024.

Servituți: conform P.U.G. Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanismul din data de 12.12.2024, 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., se avizează favorabil/pe condiții nefavorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia:

- Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor și retragerile față de limitele de parcele prevăzute în planșa nr. U-04 – „Reglementări urbanistice propuse” și în RLU

- Se vor respecta condițiile de amplasare, precum și toate condițiile impuse prin avizele care fac parte integrantă din documentația P.U.Z;

- Se va respecta HCL nr. 492/23.09.2025 privind pronunțarea Consiliului Local al Municipiului Timișoara asupra oportunității includerii terenului înscris în CF nr. 457157 Timișoara, în PUZ - „Locuințe, dotări, servicii, spații verzi”.

- Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat nr. UR2024-001860/05.07.2024.

- La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa nr. U-04 – „Reglementări urbanistice-propuse”, anexată și vizată spre neschimbare.

Semnarea documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația, pentru veridicitatea și corectitudinea din punct de vedere tehnic a acesteia.

La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/ consiliului local/ Consiliului General al Municipiului București, după caz. (conf. Legii nr. 350 din 6



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1³), actualizată) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu Art. 63, alin. (2), litera g) din Legea Nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Avizul arhitectului-șef nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 27/08.01.2024, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 569 lei, conform OP nr. 944/20.11.2024

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de