



ROMÂNIA

JUDEȚUL TIMIȘ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA

ARHITECT ȘEF

Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	Semnat Sef serviciu Serviciul Planificare Urbana	Intocmit Consilier Serviciul Planificare Urbana

Ca urmare a cererii adresate de Larionesi Florin, cu domiciliul/sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, adresa str.Calea Someșeni, nr. 8, bl.-, sc. 2, et., ap.71, telefon/fax +40731978182, email mkanceal@gmail.com, în calitate de reprezentant al CAMPEADOR TIMISOARA RETAIL PARK S.R.L., CUI 45995800, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. MTM2026-030586/ 19.06.2026;

Ca urmare a proiectului nr. 179/2025 realizat de ATG STUDIO SRL, cu sediul în Str. SPLAIUL NISTRULUI Nr. 1 Et. 1 Ap. 5, CUI RO28897810;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite prezentul:

AVIZ

Pentru Planul Urbanistic Zonal „Construirea unui ansamblu mixt (locuire colectivă, servicii și cazare) conform Legii nr. 350/2001, organizare de șantier și operațiuni notariale”, generat de imobilul situat în Timișoara, Calea Dorobanților, CF 441747, CF 441748, CF 441749, CF 441751.

Inițiator: SC AUCHAN ROMANIA SA ȘI CAMPEADOR TIMISOARA RETAIL PARK S.R.L.

Elaborator: ATG STUDIO SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mircea M. Crăculeac

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Terenurile studiate se află în zona estică a intravilanului Municipiului Timișoara, fiind înconjurată de străzile Calea Dorobanților, Strada Palmierilor, Strada Mătăsarilor și Strada Horia Rusu și sunt în categoria de folosință curți construcții. În momentul de față parcelele identificate cu CF nr. 441747, CF nr. 441748, CF nr. 441749, CF nr. 441751 sunt libere de construcții, conform planului topografic din documentația atașată și însumează o suprafață totală de 31.822 mp.

Terenurile se învecinează cu:

–Nord - teren în domeniu public, Calea Dorobanților (nord-vest)

–Est - teren în domeniu public CF 449386: Strada Palmierilor (nord-est) și teren în domeniu public CF 456173, Strada Mătăsarilor (sud-est);

–Sud - teren în domeniu public CF 456527, Strada Horia Rusu, teren cu funcțiunea "alte" în proprietatea Statului Român CF 443176, teren cu funcțiunea "alte" în proprietatea Statului Român CF 443239, teren (curți construcții - locuințe) în proprietate privată CF 424645.

–Vest - teren în domeniu public, Calea Dorobanților

Prevederi aprobate anterior: conform PUZ aprobat prin HCL 73/2009 - Complex multifuncțional "Timișoara Plaza-Shopping and Entertainment Center", Calea Dorobanților nr. 46-52. Teren situat în Zona III de referință - Aerodrom Cioca și Zona III de referință - Aeroport „Traian Vuia”. Teren parțial afectat de zonă de protecție sanitară – cimitir și afectat de zona de protecție/siguranță a magistrelor de apă.

- Zona de comerț
 - Funcțiuni predominante: Complex multifuncțional "Timișoara Plaza-Shopping and Entertainment Center"
 - Regim maxim de înălțime: S+P+3E
 - H_{max} : – 25m (accente corp principal)/ 32m (accente corp cinema)/ 19.50 pentru corp parcaje
 - H_{max} cornișă: 23m pentru corpul principal/ 30m pentru corp cinematografe (est) / 18.80m pentru corp parcaje
 - P.O.T._{max}: 80%
 - C.U.T._{max}: 3
 - Retragera minimă minime: conform planșa 02-A Reglementări urbanistice

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- UTR: Zonă mixtă – locuințe , servicii și comerț
 - Regim de construire: Zonă cu funcțiune mixtă, locuire colectivă, hotel, apart-hotel, servicii și comerț, împărțită în 9 zone de implantare cu particularități funcționale diferite – C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8 și C1
 - Funcțiuni predominante: structuri funcționale mixte incluzând locuire colectivă și funcțiuni administrative, financiar-bancare, comerciale (terțiare) cu caracter intraurban, culturale, de învățământ, de sănătate, sportive, de turism. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public
 - Regim maxim de înălțime: 2S+P+16 E pentru C2; 2S+P+8E+Er pentru C1, C3, C4, C5; 2S+P+6E+Er pentru C6, C7; 2S+P+1E pentru C8
 - H_{max} : 65 m pentru C2; 35 m pentru C1, C3, C4, C5; 29 m pentru C6, C7; 8 m pentru C8
 - H_{max} cornișă: 61 m pentru C2; 35 pentru C1, C3, C4, C5; 29 m pentru C6, C7; 8m pentru C8
 - P.O.T._{max}: 60% pentru parter, 40% pentru nivelurile superioare
 - C.U.T._{max}: 2,8
 - Retrageri minime: Retragerile clădirilor se vor realiza conform cu planșa de Reglementări U04
 - Spații verzi: Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% din suprafața totală a spațiului verde asigurat și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă)
- Circulații și accese: accesul auto, pietonal și necesarul de parcaje se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație și planșa anexa la aviz. Configurarea, amplasarea și autorizarea tuturor categoriilor de construcții se face doar cu asigurarea accesurilor carosabile la rețeaua de circulație și transport, direct sau prin servitute. Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție este obligatorie la curțile interioare. Curtea interioară va avea acces public pietonal nelimitat.
- Echipare tehnico-edilitară: conform planșei nr. ED01 „Reglementări Edilitare” și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețele existente. 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 investitorului.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 02.07.2026 se avizează favorabil/~~cu condiții nefavorabil~~ Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- Se vor respecta prevederile Planului de Acțiune pentru un Oraș Verde Timișoara, aprobat prin H.C.L. 236/2024.
- Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor și retragerile față de limitele de parcele prevăzute în planșa nr. *U04 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.

- Autorizațiile de construire se vor putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public.
- Parcările 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.
- Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a infrastructurii edilitare și a accesibilității de la amplasamentul reglementat, până la infrastructura edilitară și stradală existentă în zonă, care respectă cerințele prevăzute în Ordinul 49 din 27.01.1998 *pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane* și toată legislația în vigoare, respectiv doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public și în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

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) lit. g) din *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) 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. CU2025-000059, emis de Primăria Municipiului Timișoara.