



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

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

MTM2025-033564

Ca urmare a cererii adresate de SOCIETATEA NOUA CASĂ LOCUINȚE SRL, EL HASSAINA MOUSA, NEDICI NASSER și NEDICI ELEONORA, cu sediul în Timișoara, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. MTM2025-033564/04.08.2025 ;

Ca urmare a proiectului nr. 21.03/229/2025 realizat de PILOT TEAM S.R.L. cu sediul în municipiul Timișoara, Bd. 3 August 1919, nr. 19, ap. 2A;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de 04.09.2025 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. 24 din 18.09.2025

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal "Structură funcțională mixt incluzând locuire colectivă, activități comerciale (terțiare)"

Generat de imobilele situate în județul Timiș, municipiul Timișoara, Str. Mareșal C-tin Prezan nr. 2, Calea Martirilor 1989 nr. 39 și 41, identificate prin: CF nr. 421778 Timișoara, nr.cad 421778, Steren = 6477 mp, CF nr. 409570 Timișoara, nr.cad 409570, Steren = 269 mp, CF nr. 427787 Timișoara, nr.cad 427787, Steren = 833 mp, având suprafață totală de 7579 mp.

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: se află în partea de sud a Municipiului Timișoara, în intravilan, conform planșei nr. U02 - „Studiu de cvartal”, anexă la documentație, delimitat astfel: la Nord - str. Mareșal Constantin Prezan și parcela cu nr.cad 400071; la Sud - parcela cu nr.cad. 427015 și parcela cu nr.cad. 410913; la Est - parcela cu nr.cad. 403000; la Vest - Calea Martirilor 1989, parcela cu nr.cad. 408041, parcela cu nr.cad 400542, parcela cu nr.cad. 425936, parcela cu nr.cad. 437510;

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenurile deținute de beneficiari și terenul delimitat astfel: Calea Martirilor 1989, str. Mareșal C. Prezan, zona RrM3 – spre est, zona Liu – spre sud, zona M3 – spre vest



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului: Conform PUG aprobat prin HCL 457/2023: UTR RrM3 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic. Teren afectat de servitute de utilitate publică de zonă de protecție/siguranță a magistralelor de apă și de Zona III de referință Aerodrom Cioca.

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități comerciale (terțiare)

Servituți: se vor respecta servituțile conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023;

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

Funcțiuni propuse: locuințe colective și activități comerciale terțiare

Lotul 1 (parcelă comună):

- POT propus 50% , POT propus locuire 35%
- CUT propus 1,8
- Regim de înălțime: 2S+P+4E+2Er, gradual înălțimea construcțiilor se va diminua către est (S+P+4E/3E) cât și în adâncime către zona de locuire
- Hcornișămax = o cornișă va prelua cota cornișelor clădirilor existente P+4
- Retrageri conform planșei nr. U04 – "Reglementari urbanistice"

Lotul 2 (parcelă de colț):

- POT propus 50%, POT propus locuire 35%
- CUT propus 2,8
- Regim de înălțime: 2S+P+4E+2Er sau 2S+P+3E+3Er
- Hcornișămax = o cornișă va prelua cota cornișelor clădirilor existente P+4
- Retrageri conform planșei nr. U04 – "Reglementari urbanistice"

Spații verzi amenajate = min 25%. Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% în cazul P.O.T. max = 50% și minimum 20% în cazul P.O.T. maxim 70% 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.

Se vor respecta următoarele recomandări și condiții în elaborarea documentației de urbanism, atât în partea scrisă (RLU și Memoriu) cât și în partea desenată:

- Obligatorietatea de a obține avizul 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., din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara la faza D.T.A.C.;
- În zona intersecției Bv. Mareșal C-tin Prezan și Bv. Martirilor, analizând contextul urban existent, în special în zonele deja construite, pentru a menține coerența frontului stradal și caracterul urban al zonei, reglementările urbanistice subliniază importanța alinierii construcțiilor la cornișa clădirilor existente. Astfel, este necesar ca înălțimea la cornișă să fie armonizată cu clădirile adiacente, în special în cazul construcțiilor noi propuse. Având în vedere factorii urbanistici și raportat la contextul construit existent, se recomandă alinierea construcțiilor noi la cornișa clădirilor învecinate cu regim de înălțime P+4.
- Amplasarea construcțiilor pe parcele se va face retras față de limitele de proprietate cu minim H/2 din înălțimea lor. Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 9m. Zona rezultată din această retragere va fi **amenajată ca spațiu verde de tip „deep green”**, cu vegetație naturală, arbori de talie mare, arbuști și strat vegetal continuu, contribuind la îmbunătățirea microclimatului urban și la crearea unei zone verzi compacte de calitate. Această retragere are rolul de a asigura o relație echilibrată între volumul construit și vecinătăți, contribuind la protejarea intimității, accesului la lumină naturală și la o dezvoltare urbană sustenabilă;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

- Propunerile de reglementări vor respecta prevederile Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aferent U.T.R. RrM3 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic;
- Accesul pe terenurile studiate se va face de pe Calea Martirilor 1989 și din strada Str. Mareșal C-tin Prezan, cu studierea posibilității de legătură între incinte.

Înainte de demararea Etapei 2 de de informare și consultare a publicului conform HCL nr. 218/2020 a proiectului în cauză, se va reveni în cadrul ședinței de CTATU în vederea obținerii unui punct de vedere referitor la soluția propusă.

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

- Se va asigura accesul corespunzător, atât pietonal cât și auto la drumurile publice;
- Parcărilor necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului;
- Construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare funcționării.
- Autorizațiile de construire se vor putea emite conform cu operațiunile prevăzute în Planul de Acțiune cu privire la drumuri, accese, rețele, necesare pentru buna deservire a funcțiunilor propuse
- Se vor lua în considerare pentru elaborarea P.U.Z. și prevederile Planului Urbanistic General, aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023;

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.:

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 Protecția Civila, aviz Pompieri, Aviz de principiu mediu urban (PMT), aviz Comisia de Circulație (PMT), Aviz Politia Rutiera, aviz AACR (dacă este cazul, conf. AACR RACR-ZSAC/2015, consolidat în 2018), aviz STS (pentru h>15m, daca este cazul), aviz Ministerul Turismului, studiu de insorire, studiu geotehnic, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara cu evidențierea nr. top. drum/drumuri de acces la parcelă, acord/ acorduri notariale cu referire la inscrieri privitoare la proprietate, respectiv inscrieri la sarcini conform CF-uri (daca este cazul). Drumurile de acces la parcelă vor respecta legislația în vigoare. Vor fi asigurate locuri de parcare în incintă. Se va marca sistematizarea pe verticală 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. CU2025-000304/20.02.2025 , emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 628 lei, conform OP nr. 14 din 28.07.2025.

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



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ