



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Semnat Primar	Semnat Viceprimar	Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

MTM2025-027736

Ca urmare a cererii adresate de SC AUCHAN ROMANIA SA și CAMPEADOR TIMIȘOARA, cu sediul în mun. TIMIȘOARA, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. MTM2025-027736/24.06.2025;

Ca urmare a proiectului nr. 179/2025 realizat de SC ATG STUDIO SRL, cu sediul în județul TIMIȘ, localitatea TIMIȘOARA, SPLAIUL NISTRULUI, NR. 1, AP. 5B;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de 08.07.2025 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. 390/26.10.2021 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. 14 din 11.07.2025

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal în vederea construirii unui ansamblu mixt (locuire colectivă, servicii și cazare) conform Legii nr. 350/2001, organizare de șantier și operațiuni notariale.

Generat de imobilele situate în intravilanul municipiului Timișoara, înscrise în CF 441747, CF 441748, CF 441749, CF 441750, CF 441751, având ca proprietari pe SC AUCHAN ROMANIA SA și CAMPEADOR TIMIȘOARA, în suprafață totală de 31.861mp.

1. Cu respectarea următoarelor condiții:

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: terenurile situate în zona estică a intravilanului Municipiului Timișoara, Calea Dorobanților nr. 46- 52, înscrise în CF 441747, CF 441748, CF 441749, CF 441751. Terenul înscris în CF441750 nu va fi reglementat, întrucât pentru CF 441750 s-a notat declarația de renunțare la dreptul de proprietate, în condițiile art. 562 alin. (2) din Codul civil, pe baza PUZ aprobat prin HCL 73/2009.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de proprietar și terenul delimitat de străzile Calea Dorobanților, Strada Palmierilor, Strada Mătăsarilor și Strada Horia Rusu.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

Categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului: conform PUZ aprobat prin HCL nr. 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 magistralelor de apă. Teren posibil afectat de servitute d utilitate publică recomandată (PTT49, PTT3 și PTT25).



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: se propune realizarea unei 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, conform planșa nr. U04 – „Reglementari urbanistice propuse”; Prin prezentul PUZ se reglementează comasarea parcelelor CF 441747, CF 441748, CF 441749, CF 441751, iar pentru CF 441750 se notează declarația de renunțare la dreptul de proprietate, în condițiile art. 562 alin. (2) din Codul civil;

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

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime): propune realizarea unei structuri funcționale mixte incluzând locuire colectivă și funcțiuni administrative, financiar-bancare, comerciale (terțiare) cu caracter intraurban, culturale, de învățământ, de sănătate, sportive, de turism

POT maxim: 60% parter, 40% etaje;

CUT maxim: 2,8

Regim de înălțime:

- 2S+P+16E, Hmax cornișă=61m, H max=65m;
- 2S+P+8E+Er, Hmax cornișă=32m, H max=35m;
- 2S+P+6E+Er, Hmax cornișă=26m, H max=29m;
- 2S+P+4E, Hmax cornișă=20m, H max=20m;
- 2S+P, Hmax cornișă=8m, H max=8m;

Retrageri: Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor prevăzută în planșa U04 – „Reglementari urbanistice propuse”.

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). Suprafețele de teren de peste parcajul subteran aflat la nivelul -2S și nu formează o cuva se consideră sol natural.

Se vor respecta următoarele recomandări / condiții în elaborarea documentației de urbanism (aceste condiții împreună cu indicatorii urbanistici obligatorii menționați mai sus, se vor regăsi atât în planșele desenate cât și în partea scrisă – memoriu, R.L.U. propus):

- Reglementarea de urbanism din cadrul prezentului PUZ se aplică parcelelor înscrise în CF 441747, CF 441748, CF 441749, CF 441751;
- Pentru parcela înscrisă în CF 441750 se aplică reglementarea de urbanism din PUZ aprobat prin HCL nr. 73/2009.

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. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG în vigoare. Dacă vor fi prevăzute funcțiuni diferite în interiorul parcelei, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte;
- Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare;
- Construcția propusă se va racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare.

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;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

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

Avize necesare pentru PUZ: avizul Arhitectului-șef (aviz CTATU), aviz Unic (alimentare cu apă, 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 AACR (dacă este cazul, conf. AACR RACR-ZSAC/2015, consolidat în 2018), aviz STS (pentru $h > 15m$, dacă este cazul), aviz Ministerul Turismului, studiu de insorire (dacă este cazul), studiu geotehnic, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, acorduri/acorduri notariale (după caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF (dacă este cazul), alte avize și acorduri conform legislației în vigoare, dacă 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.

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”.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. CU2025-000059 din 21.01.2025, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 628lei - conform OP nr. 867ZEXA2517500E9 din 24.06.2025.

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