



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

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

Ca urmare a cererii adresate de Anita Pusok pentru Porto Petrol SRL, cu domiciliul în com. Zimandu Nou, satul Andrei Șaguna, jud. Arad, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. MTM2025-038009/04.09.2025;

Ca urmare a proiectului nr. 182/2025 realizat de ATG Studio SRL, cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, cod poștal 300092, Splaiul Nistrului nr. 1, CUI 28897810, J35/1696/2011;

Având în vedere observațiile și recomandările **în urma ședinței din data de 25.09.2025 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. 29 din 01.10.2025

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă de locuințe individuale/cuplate”.

Generat de imobilul situat în județul Timiș, municipiului Timișoara, str. Rudolf Walter nr. 21, înscris în CF nr. 437330 nr. cad. 437330, având suprafața de 5.036 mp.

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, situat în partea de sud - est a orașului, str. Rudolf Walter nr. 21, înscris în CF nr. 437330 nr. cad. 437330, având suprafața de 5.036 mp, proprietatea inițiatorului Porto Petrol SRL, conform planșei nr. U04 - „Reglementări urbanistice propuse”, anexă la documentație, delimitat astfel:

- la est de strada Rudolf Walter;
- la nord de terenuri domeniu public cu nr. cad. 8060 și nr. cad. 8064;
- la vest de teren domeniu public înscris în CF nr. 428303 și teren proprietate privată înscris în CF nr. 432791;
- la sud de terenuri proprietate privată cu nr. cad. 8065/2 și terenuri proprietate privată înscrise în CF nr. 410010, CF nr. 443184.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: teritoriul delimitat la nord-est de strada Colonia Radio, la sud-est și la sud - vest de strada Rudolf Walter, la nord-vest de parcela înscrisă în CF



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

nr. 453859, proprietatea Municipiului Timișoara – domeniu public.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- **Categoria funcțională existentă pe terenul inițiatorului:** Conform PUG aprobat prin HCL 457/ 2023: UTR ULiu // Zonă de urbanizare - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

- **Categoria funcțională propusă pe terenul inițiatorului:** UTR Liu// Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;

- **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. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

Funcțiunea propusă: UTR Liu// Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Înălțimea maximă admisă: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 12m.

Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

Procentul maxim de ocupare a terenului:

Pentru utilizările admise - 35%,

Pentru instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private - 25%

Coefficientul de utilizare maxim a terenului:

Pentru utilizările admise - 0,9,

Pentru instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private - 0,5.

În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (sn) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m)..

Spații libere și spații plantate: Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% 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 fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

Se vor respecta următoarele recomandări și condiții în elaborarea documentației de urbanism:

- Propunerile de reglementări vor ține cont de prevederile P.U.G. Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023 și de Regulamentul Local de Urbanism aferent pentru UTR Liu// Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, respectiv vor ține cont de prevederile PUZ – urilor aprobate în zonă; autorizațiile de construire se vor putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

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

- Se va asigura accesul corespunzător, atât pietonal cât și auto la drumurile publice;
- Se vor lua în considerare pentru elaborarea P.U.Z. și prevederile Planului Urbanistic General, aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023; autorizațiile de construire se vor putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;
- 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.

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), studiu geotehnic, studiu de accesibilitate la investitie, 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, extras CF drum de acces, acord/acorduri notariale (dupa caz) cu referire la inscrieri privitoare la proprietate, respectiv inscrieri la sarcini conform CF-uri (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. CU2025-000747/ 04.04.2025, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 628 lei, conform O.P. – Garanti Bank S.A., nr. referință 8455322 din data de 02.09.2025.