



**ROMÂNIA**

**JUDEȚUL TIMIȘ**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA**  
**ARHITECT ȘEF**

<b>Semnat Arhitect sef</b> INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	<b>Semnat Sef serviciu</b> Serviciul Planificare Urbana	<b>Intocmit Consilier</b> Compartiment Atelier de Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de Anita Pusok, cu domiciliul în județul Arad , comuna Zimandu Nou, sat Andrei Șaguna, nr. 100, în calitate de reprezentant al PORTO PETROL SRL, CUI 10321660, telefon/fax +40774498394, email pusokanita4@gmail.com, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. MTM2026-024766;

Ca urmare a proiectului nr. 182/2025 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 „Zonă de locuințe individuale/cuplate”, generat de imobilul situat în Timișoara, str. Rudolf Walter nr. 21, CF 437330

**Inițiator:** S.C. PORTO PETROL S.R.L.

**Elaborator:** ATG STUDIO S.R.L.

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** arh. Mircea M. Crăculeac, categ. D.E.

**Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:** Terenul studiat în cadrul acestei documentații se află în Municipiul Timișoara, jud. Timiș, în zona de est a orașului, în intravilan, cu acces din Str. Rudolf Walter, și este identificat prin CF 437330. Conform extrasului CF, terenul studiat are suprafața totală de 5036 mp, și are categoria de folosință de tip teren arabil (2270 mp) și „curți construcții” (2766 mp).

Terenul se învecinează cu:

- Est - teren în domeniul public, strada Rudolf Walter
- Nord - terenuri în domeniul public, nr. cad. 8060 și 8064
- Vest - teren în domeniul public CF nr. 428303 și teren privat CF nr. 432791
- Sud - terenuri private nr. cad. 8065/2 și CF nr. 410010 și 443184.

**Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior:**

- UTR: Zonă ULiu// Zonă de urbanizare – Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.
  - Regim de construire: zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare

- Funcțiuni predominante: locuințe individuale și anexe sau locuințe semicolective cu max. două unități locative, servicii cu acces public de proximitate
- Regim maxim de înălțime: (S)+P+1+M, (S)+P+1+Er, D+P+M, D+P+Er (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, Er – nivel retras)
- $H_{max}$ : 12 m
- $H_{max}$  cornișă: 8 m
- P.O.T.<sub>max</sub>: 35 %
- C.U.T.<sub>max</sub>: 0,9
- Retragera minimă față de aliniament: cel puțin 2 m și cu cel mult 6 m
- Retragera minimă față de limitele laterale: o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 3 m
- Retragera minimă față de limitele posterioare: o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 6 m

### Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- UTR: Liu – Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban
  - Regim de construire: zonă de locuințe individuale sau cuplate cu regim redus de înălțime, cu densitate mică, pe un parcelar omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare
  - Funcțiuni predominante: Locuințe individuale și anexele acestora (garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile, amenajări exterioare), cu o unitate locativă pe parcelă; Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative;
  - Regim maxim de înălțime: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R
  - $H_{max}$ : 12 m
  - $H_{max}$  cornișă: 8 m
  - P.O.T.<sub>max</sub>: 35%
  - C.U.T.<sub>max</sub>: 0,9
  - Retragera minimă față de aliniament: 3 m conform planșei U03. *Reglementări urbanistice - Zonificare*
  - Retragera minimă față de limitele laterale: o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișă sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 3,00 m pe o latură, conform planșei U03. *Reglementări urbanistice -Zonificare*
  - Retragera minimă față de limitele posterioare: minim 6,00 m, respectiv 10,00 m pentru parcelele 5 și 6 - conform planșei U03. *Reglementări urbanistice -Zonificare*
  - Spații verzi: 50% din suprafața parcelei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie sau 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. Se vor asigura accese carosabile pe parcelă, de pe noul drum propus. Accesesele propuse pot suferi modificări în faza de autorizare.
- Echipare tehnico-edilitară: Conform reglementărilor edilitare prevăzute în planșele U04. *Reglementări echipare edilitară* și E-01. *Reglementări instalatii electrice*. 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 25.05.2026 se avizează favorabil 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. U03. *Reglementări urbanistice -Zonificare* 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. CU2025-000747, emis de Primăria Municipiului Timișoara.