



HOTĂRÂREA nr. 590
din data de 04.11.2025

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „PUZ - Locuințe și dotări complementare parcelele 433979 și 433980 Timișoara”, CF nr. 433979 și CF nr. 433980, extravilan Timișoara

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA

Având în vedere Referatul cu nr. TMI2025- 035850/20.08.2025 al Primarului Municipiului Timișoara, domnul DOMINIC FRITZ;

Având în vedere Raportul de specialitate cu nr. TMI2025-035954/21.08.2025 al Instituției Arhitectului Șef din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara;

Având în vedere Avizul Serviciului Juridic din data de 22.08.2025 - Anexă la Raportul de specialitate nr. TMI2025-035954/21.08.2025;

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 208/15.06.2021 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Consiliului Local al Municipiului Timișoara;

Având în vedere Procesele Verbale de avizare ale Comisiei pentru dezvoltare urbanistică, amenajarea teritoriului și patrimoniu, Comisiei pentru administrarea domeniului public și privat, servicii publice și comerț, regii autonome și societăți comerciale și Comisiei pentru cultură, știință, învățământ, sănătate, protecție socială, turism, ecologie, sport și culte din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara;

Având în vedere prevederile Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, republicată;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și modificată;

Având în vedere prevederile art. 25 alin. 1) și Anexei I din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;

Având în vedere prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului;

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 218/04.06.2020 pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 140/19.04.2011 privind aprobarea "Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului";

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 390/26.10.2021 privind înființarea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism";

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2234 din 25.08.2021 prelungit până la 24.08.2024 și a Certificatului de Urbanism nr. CU2024-001859/ 12.07.2024, a Deciziei de încadrare nr. 112 din 19.11.2024 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, respectiv prevederile Avizului de Oportunitate 32/26.07.2023, respectiv de Avizul Arhitectului Șef nr. 31/06.06.2025;

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) coroborat cu alin. (6) lit. c) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) și alin. (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art.1: Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „PUZ - Locuințe și dotări complementare parcelele 433979 și 433980 Timișoara”, CF nr. 433979 și CF nr. 433980, extravilan Timișoara, documentație elaborată de proiectantul B.I.A. BUGAR SAVU, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. BUGAR SAVU – D,E, proiect nr. 05/2021, la cererea inițiatorilor Nistor Constantin și Paraschiva, Nistor Daniel, Nistor Estera, Nistor Corneliu, Nistor Emanuel, Nistor Lucreția, Usciuc Lidia, Drăghici Tabita, Nistor Samuel.

Art.2: Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 31/06.06.2025:

Categoria funcțională propusă: Locuințe și funcțiuni complementare

Pentru Zona locuințe individuale cu maxim 2 apartamente/parcelă: P.O.T.max= 35%, C.U.T.max= 1,05, Regim maxim de înălțime: P+1E+M, Hmax cornișă= 7,50 m, Hmax coamă= 10,50 m

Pentru Zona locuințe colective cu maxim 12 apartamente și SAD-uri la parter: P.O.T.max= 40%, C.U.T.max= 2,00, Regim maxim de înălțime: S+P+3E+M/Er, Hmax cornișă = 13,50 m, Hmax coamă = 16,50 m

Retrageri minime față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare – în conformitate cu planșa nr. U03 - „Reglementări urbanistice - zonificare”

Spații verzi amenajate: minim 13,51% - conform Deciziei etapei de încadrare nr. 112 din 19.11.2024 emisă de Agenția Națională pentru Protecția Mediului;

Spații verzi și plantate - se vor respecta prevederile Planului de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 236/2024;

Circulații și accese: accesul auto, pietonal și necesarul de parcaje se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2025-002865/31.01.2025;

Echipare tehnico-edilitară: Pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 138/17.04.2025.

Se va respecta Hotărârea Consiliului Local nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara.

În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula la suprafața efectivă rămasă în proprietate privată, iar autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public.

Art.3: Prezentul Plan Urbanistic Zonal „PUZ - Locuințe și dotări complementare parcelele 433979 și 433980 Timișoara”, CF nr. 433979 și CF nr. 433980, extravilan Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat, face parte conform PUG aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.157/2002 prelungit prin Hotărârea Consiliului Local nr. 619/2018 din zonă cu caracter nedefinit, teren situat în extravilan, în zona de protecție canal, afectat de sistematizarea zonei (lărgire drumuri de exploatare existente). Imobilul e situat în proximitatea aeroportului utilitar "CIOCA".

Terenul reglementat în suprafață totală de 15.000 mp, situat în extravilanul municipiului Timișoara, este înscris în CF nr. 433979 nr. cad. 433979 (CF vechi nr. 139910 nr. cad. vechi A698/2/4/2/2), respectiv în CF nr. 433980 nr. cad. 433980 (CF vechi nr. 136557 nr. cad. vechi A698/2/5), proprietari fiind Nistor Constantin și Paraschiva, Nistor Daniel, Nistor Estera, Nistor Corneliu, Nistor Emanuel, Nistor Lucreția, Usciuc Lidia, Drăghici Tabita, Nistor Samuel.

Art.4: 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 nr. UR2024-001081; 001469/11.06.2024. Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul casei în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice cu stâlpi metalici sau plase din sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80 m cu soclu plin cu înălțimea cuprinsă între 0,45 - 0,60 m și vor putea fi dublate de gard viu.

La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice precum și ale altor instituții avizatoare, care se vor realiza pe cheltuiala inițiatorului.

Art.5: După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentatiei Plan Urbanistic Zonal „PUZ - Locuințe și dotări complementare parcelele 433979 și 433980 Timișoara”, CF nr. 433979 și CF nr. 433980, extravilan Timișoara și RLU aferent, aceasta va fi transmisă către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, respectiv terenurile se vor introduce în intravilan pe cheltuiala beneficiarului și vor trece în ZONA D de impozitare.

Art.6: Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal „PUZ - Locuințe și dotări complementare parcelele 433979 și 433980 Timișoara”, CF nr. 433979 și CF nr. 433980, extravilan Timișoara și a Regulamentului Local de Urbanism.

Art. 7: Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Instituția Arhitectului Șef din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara

Art. 8: Prezenta hotărâre se publică pe site-ul propriu și totodată, se comunică:

- Instituției Prefectului - Județul Timis
- Primarului Municipiului Timisoara;
- Direcțiilor, Serviciilor, Compartimentelor din cadrul aparatului de specialitate al Primarului;
- Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară;
- Proiectantului B.I.A. BUGAR SAVU;

- Inițiatorilor Nistor Constantin și Paraschiva, Nistor Daniel, Nistor Estera, Nistor Corneliu, Nistor Emanuel, Nistor Lucreția, Usciuc Lidia, Drăghici Tabita, Nistor Samuel;
- Mass media locale.

Hotărârea a fost adoptată cu 19 voturi pentru și 3 voturi împotriva.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
NICOLETA-ADRIANA NECULIȚĂ

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
ADINA POKKER