



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

|                       |                                   |                                                           |
|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Aprobat Primar</b> | <b>Supun aprobarii Viceprimar</b> | <b>Semnat Arhitect sef</b><br>INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF |
|                       |                                   |                                                           |
|                       |                                   |                                                           |

Proiect HCL: PHCL2025-000654

## REFERAT DE APROBARE A PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE

### *Sectiunea 1*

#### *Titlul proiectului de hotărâre*

**Proiect de hotărâre aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă de locuințe și funcțiuni complementare”, CF nr. 445968, CF nr. 445969, extravilan Timișoara**

### *Sectiunea a 2 - a*

#### *Motivul emiterii proiectului de hotărâre*

Proiect emis la solicitarea domnului Tischer Cătălin și doamnei Tischer Alina - Andreea, înregistrată cu nr. MTM2025-040411/22.09.2025 completată în data de 23.09.2025, respectiv în data de 09.09.2025, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă de locuințe și funcțiuni complementare”, CF nr. 445968, CF nr. 445969, extravilan Timișoara, documentație elaborată de proiectantul proiectantului Power On Solutions S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Ioana I.N. Stancu - Ispas – pentru categoria Dz1, Dz2, proiect nr. 42/2022, la cererea inițiatorilor Tischer Cătălin și Tischer Alina Andreea, după obținerea Certificatului de Urbanism nr. 1875 din 01.07.2022 prelungit până la 30.06.2025 și a Certificatului de Urbanism nr. CU2025-001500/ 18.06.2025.

#### **1. Descrierea situației actuale**

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă de locuințe și funcțiuni complementare”, CF nr. 445968, CF nr. 445969, extravilan Timișoara: terenul situat în extravilanul Municipiului Timișoara, în partea de nord – vest a orașului, în proximitatea Căii Torontalului, DN 6, ,



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

identificat cu CF nr. 445968, CF nr. 445969, în suprafață totală de 41.943 mp, conform planșei nr. U.0+3 – „Reglementări urbanistice\_zonificare”.

Terenul reglementat, face parte conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 - zonă cu caracter nedefinit, terenuri situate în extravilan, terenuri afectate de sistematizarea zonei, respectiv conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023 – UTR TDA// Terenuri cu destinație agricolă - arabil, pășuni, fânețe situate în extravilan. Terenuri afectate de servitute de utilitate publică, servitute de utilitate publică recomandată, de zona verde - protecție ape sau cu rol de culoar ecologic extravilan (Tve), de HCL 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord – Cvarțial C15 și posibil afectat de canal. Terenuri situate parțial în zona I și parțial zona II de referință // Aerodrom Cioca.

Terenul reglementat în suprafață totală de 41.943 m<sup>2</sup>, situat în extravilanul municipiului Timișoara, este înscris în 445968 nr. cad 445968, CF nr. 445969 nr. cad. 445968, proprietari fiind Tischer Cătălin și soția Tischer Alina-Andreea. Conform CF nr. 445968: Se notează cererea de chemare în judecată, D. 8624/325/2022, judecătoria Timișoara, formulată de Șerban Traian și Șerban Paul Daniel, în contradictoriu cu Petrov Marinele Cornelia, Tischer Cătălin și Tischer Alina Andreea, având ca obiect anulare act rezoluțiune contract, hotărâre care să țină loc de act autentic, pretenții, rectificare carte funciară (conform Art. 7 alin. (9) din Legea nr. 50/1991, autoritatea emitentă a autorizației de construire, nu este responsabilă pentru eventualele prejudicii cauzate de existența unor litigii privind imobilul – teren și/sau construcții –, responsabilitatea revenind solicitantului, respectiv potrivit Art. 1 alin. (1) din aceeași lege, autorizația de construire se emite la cererea titularului unui drept real asupra imobilului, identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel).

## 2. Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă de locuințe și funcțiuni complementare”, CF nr. 445968, CF nr. 445969, extravilan Timișoara, se propune realizarea unei zone de locuințe individuale pe parcelele cu nr. 10, 11 și 13 – 46 (zona L), de locuințe individuale cu servicii pe parcelele cu nr. 3-9 și 12 (zona Ls) și spații verzi amenajate (zona S.P.): subzona SP (zona verde) - parcelele cu nr. 1 și 47; subzona TE (spațiu tehnic) - parcela cu nr. 51; subzona P (parcare privată) - parcela cu nr. 2.

**Circulații și accese:** accesul auto, pietonal și necesarul de parcaje se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2025-035232/14.08.2025 și planșa anexa la aviz.

**Echipare tehnico-edilitară:** Pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 106/27.03.2025. 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.

După prin hotărârea consiliului local a documentatiei Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă de locuințe și funcțiuni complementare”, CF nr. 445968, CF nr. 445969, 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.**

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.

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 beneficiarului. Pentru imobilul înscris în CF nr. 445968 afectat de litigiu înscris în cartea funciară, aflat pe rolul instanțelor judecătorești,



# Primăria Municipiului Timișoara

## INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

conform Art. 7 alin. (9) din Legea nr. 50/1991: „Autorizația de construire se emite dacă sunt îndeplinite cumulativ condițiile cerute prin prezenta lege. Autoritatea emitentă a autorizației nu este responsabilă pentru eventualele prejudicii ulterioare cauzate de existența, în momentul emiterii actului, a unor litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești privind imobilul - teren și/sau construcții -, responsabilitatea aparținând solicitantului”, respectiv potrivit Art. 1 alin. (1) din aceeași lege: „Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile prezentei legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau construcții - identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel”.

### 3. Alte informații

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată, pentru documentația Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă de locuințe și funcțiuni complementare”, CF nr. 445968, CF nr. 445969, extravilan Timișoara, au fost obținute: Certificatul de Urbanism nr. 1875 din 01.07.2022 prelungit până la 30.06.2025, Certificatul de Urbanism nr. CU2025-001500/ 18.06.2025, Decizia de încadrare nr. 4 din 02.04.2025 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, Avizul de Oportunitate nr. 05/02.03.2023, respectiv Avizul Arhitectului Șef nr. 50/29.08.2025.

### 4. Concluzii

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă de locuințe și funcțiuni complementare”, CF nr. 445968, CF nr. 445969, extravilan Timișoara, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Timișoara.