



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	Semnat Sef serviciu Serviciul Planificare Urbana	Intocmit Consilier Serviciul Planificare Urbana

Proiect HCL: PHCL2025-000654

RAPORT DE SPECIALITATE

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

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zonal „Dezvoltare zonă de locuințe și funcțiuni complementare”, CF nr. 445968, CF nr. 445969, extravilan Timișoara, prin care 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;

Facem următoarele precizări:

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara și strategia de dezvoltare și renovare urbană promovată de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;

Având în vedere 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;

Având în vedere prevederile 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, a Deciziei de încadrare nr. 4 din 02.04.2025 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 05/02.03.2023, respectiv de Avizul Arhitectului Șef nr. 50/29.08.2025;

Documentația Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă de locuințe și funcțiuni complementare”, CF nr. 445968, CF nr. 445969, extravilan Timișoara, inițiatori Tischer Cătălin, Tischer Alina Andreea, proiectant Power On Solutions S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Ioana I.N. Stancu - Ispas – pentru categoria Dz1, Dz2, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 16.02.2024, cu ocazia demarării Etapei 2 – etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

publicului, conform H.C.L. nr. 140/2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/08.06.2020; în perioada 16.02.2024 - 22.03.2024, de informare și consultare a populației nu s-au formulat sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție; la întâlnirea cu proiectantul Power On Solutions SRL, care a fost organizată în data de 12.03.2024, între orele 13.00 – 14.00, prin platformă online Microsoft Teams, nu a participat nicio persoană interesată.

Nu au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la documentația Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă de locuințe și funcțiuni complementare”, CF nr. 445968, CF nr. 445969, extravilan Timișoara, inițiatori Tischer Cătălin, Tischer Alina Andreea, proiectant Power On Solutions SRL.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. TMI2024-010776/09.04.2024, și se poate începe circuitul legal de avizare;

Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/2020 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, documentația Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă de locuințe și funcțiuni complementare”, CF nr. 445968, CF nr. 445969, extravilan Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 71 din HCL nr. 140/2011, modif. prin HCL nr. 218/2020), în baza Dispoziției Primarului nr. 92/ 15.01.2007 privind aprobarea Procedurii pentru aplicarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea documentației Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă de locuințe și funcțiuni complementare”, CF nr. 445968, CF nr. 445969, extravilan Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă de locuințe și funcțiuni complementare”, CF nr. 445968, CF nr. 445969, extravilan Timișoara, este elaborat de proiectantul 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.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă de locuințe și funcțiuni complementare”, CF nr. 445968, CF nr. 445969, extravilan Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Teritoriul studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de proprietar și cvartalul din care acesta face parte în conformitate cu HCL 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord: Cvatral 15.

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, , 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 – Cvatral 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 m², 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.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

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).

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.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef nr. 50/29.08.2025, sunt următorii:

Categoria funcțională propusă (conform PUG aprobat prin HCL 457/2023): UTR Li/c// Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici

Zona L - Locuințe individuale – parcelele cu nr. 10, 11 și 13 - 46

- **Regim de construire:** izolat și cuplat;
- **Funcțiunea predominantă:** locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/ parcelă, cu asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei;
- **Regim de înălțime**

Subzona L: regim de înălțime (S)+P+1E+Er/M; H maxim = 12 m; conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25673 din 22.10.2024: Hmaxim = 12 m, respectiv cota maximă de 100,62m (88,62 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a obiectivului);

Subzona L_1: regim de înălțime (S)+P+1E+Er/M; H maxim = 10,57 m; conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25673 din 22.10.2024: Hmaxim = 10,57 m, respectiv cota maximă de 98,97m (88,40 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,57 m înălțimea maximă a obiectivului);

Subzona L_2: regim de înălțime (S)+P+1E+Er/M; H maxim = 9,97 m; conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25673 din 22.10.2024: Hmaxim = 9,97 m, respectiv cota maximă de 98,55 m (88,58 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 9,97 m înălțimea maximă a obiectivului);

- $POT_{max} = 35\%$;
- $CUT_{max} = 1.05$;
- Spații verzi = minim 40%;
- Retrageri minime față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare – în conformitate cu planșa nr. U03 - „Reglementări urbanistice - zonificare”.

Zona Ls - Locuințe individuale cu servicii – parcelele cu nr. 3-9 și 12

- **Regim de construire:** izolat și cuplat;
- **Funcțiunea predominantă:** locuințe individuale cu maxim 2 unități locative la etajele superioare și cu servicii la parter, cu asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei;
- **Regim de înălțime**

Subzona Ls: (S)+P+1E+Er/M; H maxim = 10,57 m; conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25673 din 22.10.2024: Hmaxim = 10,57 m, respectiv cota maximă de 98,97m (88,40 m



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,57 m înălțimea maximă a obiectivului);

Subzona Ls_1: regim de înălțime (S)+P+1E+Er/M; H maxim = 9,97 m; conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25673 din 22.10.2024: Hmaxim = 9,97 m, respectiv cota maximă de 98,55m (88,58 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + +9,97 m înălțimea maximă a obiectivului);

Subzona Ls_2: regim de înălțime (S)+P+1E; H maxim = 6,68 m; conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25673 din 22.10.2024: Hmaxim = 6,68 m, respectiv cota maximă de 95,24 m (88,56 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 6,68 m înălțimea maximă a obiectivului);

- POTmax = 35%;
- CUTmax = 1.05 (pentru subzona Ls și Ls_1) și CUT max = 0,70 (pentru subzona Ls_2);
- Spații verzi = minim 40%;
- Retrageri minime față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare – în conformitate cu planșa nr. U03 - „Reglementări urbanistice - zonificare”;

Zona S.P – Spații verzi amenajate

- **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;**
- **Spații verzi:** minim 32.00% din suprafața totală a terenului, din care minim 7,05% spații verzi compacte publice din suprafața totală a terenului și minim 24% spații verzi de incintă din suprafața totală a terenului (spații verzi pe parcelă minim 40%); se vor respecta prevederile Avizului de Mediu nr. 4/02.04.2025 emis de Agenția Națională pentru Protecția Mediului, respectiv prevederile HCL nr. 236/2024 privind Planul de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara;
- **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.

Se va respecta H.C.L. 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.

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”.

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al M.L.P.A.T. (M.T.C.T.).

Semnarea documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația, pentru veridicitatea și corectitudinea din punct de vedere tehnic a acesteia, în conformitate cu art. 38 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentației 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.**

Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă de locuințe și funcțiuni complementare”, CF nr. 445968, CF nr. 445969, extravilan Timișoara, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

Art. 1. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă de locuințe și funcțiuni complementare”, CF nr. 445968, CF nr. 445969, extravilan Timișoara, documentație elaborată de proiectantul 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.

Art. 2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu **Avizului Arhitectului Șef cu nr. 50/29.08.2025:**

Categoria funcțională propusă (conform PUG aprobat prin HCL 457/2023): UTR Li/c// Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici

Zona L - Locuințe individuale – parcelele cu nr. 10, 11 și 13 - 46

- **Regim de construire:** izolat și cuplat;
- **Funcțiunea predominantă:** locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/ parcelă, cu asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei;
- **Regim de înălțime**

Subzona L: regim de înălțime (S)+P+1E+Er/M; H maxim = 12 m; conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25673 din 22.10.2024: Hmaxim = 12 m, respectiv cota maximă de 100,62m (88,62 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a obiectivului);

Subzona L_1: regim de înălțime (S)+P+1E+Er/M; H maxim = 10,57 m; conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25673 din 22.10.2024: Hmaxim = 10,57 m, respectiv cota maximă de



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

98,97m (88,40 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,57 m înălțimea maximă a obiectivului);

Subzona L_2: regim de înălțime (S)+P+1E+Er/M; H maxim = 9,97 m; conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25673 din 22.10.2024: Hmaxim = 9,97 m, respectiv cota maximă de 98,55 m (88,58 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 9,97 m înălțimea maximă a obiectivului);

- $POT_{max} = 35\%$;
- $CUT_{max} = 1.05$;
- Spații verzi = minim 40%;
- Retrageri minime față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare – în conformitate cu planșa nr. U03 - „Reglementări urbanistice - zonificare”.

Zona Ls - Locuințe individuale cu servicii – parcelele cu nr. 3-9 și 12

- **Regim de construire:** izolat și cuplat;
- **Funcțiunea predominantă:** locuințe individuale cu maxim 2 unități locative la etajele superioare și cu servicii la parter, cu asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei;
- **Regim de înălțime**

Subzona Ls: (S)+P+1E+Er/M; H maxim = 10,57 m; conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25673 din 22.10.2024: Hmaxim = 10,57 m, respectiv cota maximă de 98,97m (88,40 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,57 m înălțimea maximă a obiectivului);

Subzona Ls_1: regim de înălțime (S)+P+1E+Er/M; H maxim = 9,97 m; conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25673 din 22.10.2024: Hmaxim = 9,97 m, respectiv cota maximă de 98,55m (88,58 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + +9,97 m înălțimea maximă a obiectivului);

Subzona Ls_2: regim de înălțime (S)+P+1E; H maxim = 6,68 m; conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25673 din 22.10.2024: Hmaxim = 6,68 m, respectiv cota maximă de 95,24 m (88,56 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 6,68 m înălțimea maximă a obiectivului);

- $POT_{max} = 35\%$;
- $CUT_{max} = 1.05$ (pentru subzona Ls și Ls_1) și $CUT_{max} = 0,70$ (pentru subzona Ls_2);
- Spații verzi = minim 40%;
- Retrageri minime față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare – în conformitate cu planșa nr. U03 - „Reglementări urbanistice - zonificare”;

Zona S.P – Spații verzi amenajate

- **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;**
- **Spații verzi:** minim 32.00% din suprafața totală a terenului, din care minim 7,05% spații verzi compacte publice din suprafața totală a terenului și minim 24% spații verzi de incintă din suprafața totală a terenului (spații verzi pe parcelă minim 40%); se vor respecta prevederile Avizului de Mediu nr. 4/02.04.2025 emis de Agenția Națională pentru Protecția Mediului, respectiv prevederile HCL nr. 236/2024 privind Planul de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara;
- **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.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

- **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.

Se va respecta H.C.L. 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 „Dezvoltare zonă de locuințe și funcțiuni complementare”, CF nr. 445968, CF nr. 445969, extravilan Timișoara, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

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, , 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 – Cvaral 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 m², 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).

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.

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, 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



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

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”.

Art. 5. 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.**

Art. 6. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă de locuințe și funcțiuni complementare”, CF nr. 445968, CF nr. 445969, extravilan Timișoara și a Regulamentului Local de Urbanism.

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