



HOTĂRÂREA nr. 655
din data de 18.12.2025

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA

Având în vedere Referatul cu nr. TMI2025-044986/20.10.2025 al Primarului Municipiului Timișoara, domnul DOMINIC FRITZ;

Având în vedere Raportul de specialitate cu nr. TMI2025-045221/20.10.2025, al Instituției Arhitectului Șef, din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara;

Având în vedere Avizul Serviciului Juridic din data de 22.10.2025 - Anexă la Raportul de specialitate nr. TMI2025-045221/20.10.2025, al Instituției Arhitectului Șef, din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara;

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 studii, prognoze, economie, buget, finanțe, impozite și taxe, Comisiei pentru dezvoltare urbanistică, amenajarea teritoriului și patrimoniu, Comisiei pentru administrarea domeniului public și privat, servicii publice și comerț, regii autonome și societăți comerciale, Comisiei pentru administrație locală, juridică, ordine publică, drepturile omului și probleme ale minorităților, 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. 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, respectiv prevederile Avizului de Oportunitate nr. 05/02.03.2023 și a Avizului Arhitectului Șef nr. 50/29.08.2025;

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) și art.196 alin.(1) lit. a) 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 „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 Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 457/2023): UTR Li/c// Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici

Pentru 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 100,62 m (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);

POTmax = 35%; CUTmax = 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”.

Pentru 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);

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”;

Pentru 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 amenajate: 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 Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Timișoara 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 Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara 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.03 – „Reglementări urbanistice_zonificare”.

Terenul reglementat, face parte conform PUG aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 157/2002 prelungit prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara 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 Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 365/2022- privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord – Cvartal 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 CF 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 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 aprobare 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.

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;
- Directiilor, Serviciilor, Compartimentelor, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Timișoara;
- Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timiș;
- Proiectantului Power On Solutions S.R.L.;
- Inițiatorilor Tischer Cătălin și Tischer Alina Andreea;
- Mass media locale.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
NICOLETA-ADRIANA NECULIȚĂ

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
ADINA POKKER