

HOTĂRÂREA NR.58

Din 30.09.2025

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Elaborare Plan Urbanistic Zonal – zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, instituții publice și servicii" pe terenul intravilan înscris în C.F.nr. 411337 Pișchia (nr. CF sporadic 409018 Pișchia, nr. Cad. 411337/nr.cad.vechi 409018)

Consiliul Local al Comunei Pișchia, județul Timiș;

Având în vedere:

- Adresa nr. 2701 din 02.07.2025 a doamnei Bensa Giovanni prin împuternicit Radu Constantin Marcel, însoțită de documentația realizată de către S.C. Smart Architectural Solutions S.R.L., în vederea aprobării Planului Urbanistic Zonal "Elaborare Plan Urbanistic Zonal – zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, instituții publice și servicii" pe terenul intravilan curți construcții înscris în C.F. nr. 411337 Pișchia (nr. CF sporadic 409018 Pișchia, nr. Cad. 411337/nr.cad.vechi 409018), sat Pișchia, Comuna Pișchia;
- Procesul verbal nr. 2516/01.09.2023 privind afișarea anunțului de consultare a publicului a Plan Urbanistic Zonal "Elaborare Plan Urbanistic Zonal – zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, instituții publice și servicii", pe parcela cuprinsă în C.F. nr. 411337 Pișchia;
- Raportul nr. 2760/29.09.2023 privind informarea și consultarea publicului asupra Planului Urbanistic Zonal "Elaborare Plan Urbanistic Zonal – zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, instituții publice și servicii" pe terenul înscris în C.F. nr. 411337 Pișchia;
- Raportul de specialitate nr. 3089/30.07.2025 al d-nei Groza Maria Angelina, arhitect șef;
- Referatul de aprobare nr. 3088/30.07.2025 al d-lui Obreja Andrei-Raul, primarul comunei Pișchia;
- avizul favorabil acordat de Comisia pentru administrarea domeniului public și privat al comunei, urbanism, gospodărire comunală și amenajare teritorială;
- Certificatul de urbanism nr. 4/26.01.2023 și Avizul de oportunitate nr. 1/20.04.2023 emise de Primăria Pișchia;
- Avizul Arhitectului șef nr. 51/30.06.2025 al Consiliului Județean Timiș;
- Decizia de încadrare nr. 65/03.06.2024 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

În conformitate cu prevederile :

- Legii nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 25 și anexa I din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art.129 alin.(1), alin.(2) lit.c) și alin.(6) lit.c) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul M.D.R.T.nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 21/08.04.2013 privind aprobarea Regulamentului local de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

În temeiul dispozițiilor 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.(1) Se aprobă Planul Urbanistic Zonal "Elaborare Plan Urbanistic Zonal – zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, instituții publice și servicii" pe terenul intravilan înscris în C.F. nr. 411337 Pișchia, (nr. CF sporadic 409018 Pișchia), nr. cad. 411337 (nr. cad. vechi 409018), sat Pișchia, Comuna Pișchia, în suprafață de 57000 mp, având ca beneficiar pe Bensa Giovanni, conform proiectului elaborat de proiectant general S.C. Smart Architectural Solutions S.R.L., șef proiect arhitect urbanist specialist R.U.R. - Bugar Savu, documentație care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Planul Urbanistic Zonal prevăzut la alin. (1) se aprobă cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul Arhitectului șef nr. 51/30.06.2025 al Consiliului Județean Timiș, astfel:

UTR - zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, instituții publice și servicii:

- UTR 1 - subzonă locuințe individuale - (maxim 2 unități locative/parcelă):
  - Regim de construire: izolat sau cuplat parcelele nr. 1:32;
  - funcțiuni predominante: locuințe individuale (maxim două unități locative/parcelă)
  - regim de înălțime: H max cornișă = 8 m, H max. Coamă 10,50 m, P+1E (niveluri)
  - POT max. = 30% conform H.C.J. Timiș nr. 115/2008;
  - CUT max = 0,9 conform H.C.J. Timiș nr. 115/2008;
  - retrageri față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare – conform planșei Reglementări urbanistice – Planșa nr. A03 și precizărilor din Regulamentul Local de Urbanism aferent propunerii PUZ zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, instituții publice și servicii;
- UTR 2 - subzonă mixtă de dotări și servicii publice cu posibilitate de locuire la etajele superioare (maxim 2 unități locative/parcelă)
  - Regim de construire: izolat sau cuplat – parcelele nr. 37:41;
  - funcțiuni predominante: dotări și servicii compatibile cu locuirea la parter și locuințe la etajele superioare (maxim două unități locative/parcelă) cu asigurarea locurilor de parcare în cadrul parcelei;
  - regim de înălțime: H max cornișă = 12 m, H max coamă = 14 m, P+2E (niveluri);
  - P.O.T. max. = 40% conform H.C.J. Timiș nr. 115/2008;
  - C.U.T. max. = 1,20 conform H.C.J. Timiș nr. 115/2008;
  - retragere față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare – conform planșei Reglementări urbanistice – Planșa nr. A03 și precizărilor din Regulamentul Local de Urbanism aferent propunerii PUZ zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, instituții publice și servicii;
- UTR 3 - subzonă de dotări social – culturale
  - Regim de construire: izolat sau cuplat – parcelele nr. 33:36;
  - funcțiuni predominante: dotări social-culturale, instituții publice, cu asigurarea locurilor de parcare în cadrul parcelei;
  - regim de înălțime: H max cornișă = 12 m, H max coamă = 14 m, P+2E (niveluri);
  - P.O.T. max. = 40% conform H.C.J. Timiș nr. 115/2008;
  - C.U.T. max. = 1,20 conform H.C.J. Timiș nr. 115/2008;
  - retragere față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare – conform planșei Reglementări urbanistice – Planșa nr. A03 și precizărilor din Regulamentul Local de Urbanism aferent propunerii PUZ zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, instituții publice și servicii;
- UTR 4 - SUBZONĂ SPAȚIU VERDE
  - Regim de construire: izolat (cu condiții) – parcelele nr. 43:44;
  - funcțiuni predominante: spațiu verde public;
  - regim de înălțime: H max cornișă = - m, H max coamă = 3 m, P (niveluri);
  - P.O.T. max. = 10% conform Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane;
  - C.U.T. max. = 0,01 conform Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane;
  - retragere față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare – conform planșei Reglementări urbanistice – Planșa nr. A03 și precizărilor din

Regulamentul Local de Urbanism aferent propunerii PUZ zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, instituții publice și servicii;

- Circulații și accesuri:
  - existente: De535/3 (teren domeniul public de interes local) la est, respectiv
  - propuse: stradă nouă creată de la est cu profilul final de 16 m și cele de 12 m, conform planșelor întocmite de S.C. Eurocav S.R.L.: "Plan reglementari urbanistice – planșa nr. 03", "Profiluri transversale tip – planșa nr. 02/1" și "Profiluri transversale tip – planșa nr. 02/2", cu respectarea condițiilor impuse prin avizul CFR nr. 122-ALG-2023 și proces verbal nr. 3/3/11/6136/20.10.2023;

- Echiparea tehnico-edilitară:
  - Alimentarea cu apă-canalizare - conform planșelor: "Reglementări edilitare apă – canalizare" – planșa nr. U04.1 și cu respectarea condițiilor din avizele/adresele/adeverințele eliberate de Aquatim - Aviz tehnic de amplasament nr. 56653/05.07.2023, Aquatim - Aviz tehnic privind asigurarea furnizării utilităților de apă și canal nr. 59701/DT-STA/04.09.2023, ANIF nr. 569/27.10.2023, aviz ABAB-privind gospodărirea apelor nr. 338/26.10.2023;
  - Alimentarea cu energie electrică și cu rețele TV-cablu și date: Reglementări edilitare – electrice – telefonie" – planșa nr. 04.2, cu respectarea condițiilor tehnice impuse de avizul E-Distributie Banat nr. 26152897/13.03.2025 și avizului Orange Romania Communication nr.TMP 387/26.09.2023.

Art. 2. Certificatul de urbanism în vederea dezmembrării se va emite cu solicitarea suplimentară ca beneficiarul să prezinte o Declarație autentică prin care se angajează pe proprie răspundere să respecte și să aducă la îndeplinire, în termenul asumat, Planul de acțiune nr. 3017/25.07.2025, precum și să informeze orice persoană care ar avea un interes, în timp util și complet, cu privire la asumarea acestui angajament, care reprezintă o condiție esențială pentru adoptarea prezentei hotărâri.

Art. 3. Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării accesurilor din domeniul public conform planșei Circulația terenurilor - Plansa nr. U04 și asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției în conformitate cu Planul de acțiune nr. 3017/25.07.2025, asumat de beneficiar/dezvoltator Bensa Giovanni prin împuternicit Radu Constantin Marcel și de autoritatea publică locală – Comuna Pișchia.

Art. 4. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal "Elaborare Plan Urbanistic Zonal – zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, instituții publice și servicii", pe terenul intravilan înscris în C.F. nr. 411337 Pișchia, (nr. CF sporadic 409018 Pișchia), nr. cad. 411337 (nr. cad. vechi 409018), sat Pișchia, Comuna Pișchia, în suprafață de 57000 mp și a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z..

Art. 5. Perioada de valabilitate a PUZ - zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, instituții publice și servicii este de 3 ani.

Art. 6 . Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri și verificarea în timp a implicațiilor sale se încredințează responsabilului cu urbanismul din cadrul Primăriei Pișchia.

Art. 7. Prezenta hotărâre se comunică :

- Instituției Prefectului - Județul Timiș;
- Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timiș;
- D-lui Obreja Andrei-Raul, primarul comunei Pișchia;
- D-nei Groza Maria Angelina, arhitect șef;
- Compartimentului contabilitate, impozite și taxe;
- Cetățenilor, prin afișare la sediul instituției și publicare pe site-ul propriu.
- Beneficiarului.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Milutin Cristian-Vasile

p.SECRETAR GENERAL,  
Guran Nicolae-Lucian

|                                           |               |             |                    |                               |
|-------------------------------------------|---------------|-------------|--------------------|-------------------------------|
| Total consilieri în funcție 13, din care: | - prezenți 11 | - absenți 1 | Voturi "pentru" 11 | Voturi "împotrivă/abțineri" 0 |
|-------------------------------------------|---------------|-------------|--------------------|-------------------------------|