



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Aprobat Primar	Supun aprobarii Viceprimar	Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Proiect HCL: PHCL2025-000837

REFERAT DE APROBARE A PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE

Sectiunea 1

Titlul proiectului de hotărâre

Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă servicii, comerț și locuire colectivă”, Calea Buziașului nr. 116/B și nr. 122, CF nr. 449355, CF nr. 409374, Timișoara

Sectiunea a 2 - a

Motivul emiterii proiectului de hotărâre

Proiect emis la solicitarea Pro – Arh TCC S.R.L. în calitate de reprezentant al Europe Qualite România S.R.L., înregistrată cu nr. MTM2025-046620/03.11.2025 completată în data de 05.12.2025, respectiv în data de 11.12.2025, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă servicii, comerț și locuire colectivă”, Calea Buziașului nr. 116/B și nr. 122, CF nr. 449355, CF nr. 409374, Timișoara, documentație elaborată de proiectantul proiectantului Pro – Arh TCC S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Laura Lidia A. Tiffany - Gy – pentru categoria DEF6, proiect nr. 178/6/03-2024, la cererea inițiatorilor Europe Qualite România S.R.L., Borcescu Ciprian Cosmin și Borcescu Mirela - Narcisa, după obținerea Certificatului de Urbanism nr. 1875 din 01.07.2022 prelungit până la 30.06.2025 și a Certificatului de Urbanism nr. CU2024-000484/21.03.2024.



1. Descrierea situatiei actuale

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „Zonă servicii, comerț și locuire colectivă”, Calea Buziașului nr. 116/B și nr. 122, CF nr. 449355, CF nr. 409374, Timișoara: terenul situat în intravilanul Municipiului Timișoara, în partea de sud – est a orașului, în Calea Buziașului nr. 116/B și nr. 122, în suprafață totală de 1.495 mp, identificat prin CF nr. 449355 - teren în suprafață de 728 mp, proprietatea Europe Qualite România S.R.L. și prin CF nr. 409374 - teren în suprafață de 767 mp, proprietari fiind Borcescu Ciprian Cosmin și Borcescu Mirela – Narcisa, delimitat la sud de teren curți-construcții nr. cad. 433958, la est strada Magnoliei, la vest de teren curți-construcții nr. cad. 412319 și la nord calea Buziașului, conform planșei nr. U.03.1 și U03.2 – „Plan Reglementări urbanistice”.

Terenul reglementat face parte conform Planului Urbanistic de Detaliu „Extindere zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”, Calea Buziașului, Timișoara, aprobat prin HCL nr. 197/2004 din subzonă rezidențială propusă cu locuințe unifamiliale mici, respectiv conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023 – UTR M3 – Zona mixta cu regim de construire deschis adiacenta arterelor principale de trafic.

2. Schimbari preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal „Zonă servicii, comerț și locuire colectivă”, Calea Buziașului nr. 116/B și nr. 122, CF nr. 449355, CF nr. 409374, Timișoara, se propune realizarea a două subzone: subzona de servicii și comerț (S-Sc) - parcela 1; subzona de locuire colectivă cu spațiu comercial/servicii la parter (S – Lc/S) – parcela 2 și lărgirea trotuarului prin trecerea în domeniul public a unei suprafețe de teren din parcela proprietate privată înscrisă în CF nr. 409374 (parcela 3).

Circulații și accesuri: accesul auto se va realiza din str. Magnoliei. Acestea, împreună cu necesarul de parcaje se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2025-041608/29.09.2025, în concordanță cu funcțiunea propusă; Accesul auto pe parcela 1 (CF Nr 449355) se va realiza cu drept de servitute de trecere auto și pietonală asupra parcelei 2 (CF Nr 409374), din care se realizeaza accesul auto din drumul public – str Magnoliei.

În vederea lărgirii trotuarului aflat la intersecția dintre Calea Buziașului și str. Magnoliei, o porțiune de teren de 6 mp din parcela 2 – teren situat în Calea Buziașului nr. 122, înscris în CF nr. 409374), va trece în domeniul public, conform planșa U 07 „Plan proprietate asupra terenurilor”.

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, conform planșei nr. U05.1 și U.05.2 – „Reglementări – echipare edilitară”, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 123/09.04.2025.

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentației Plan Urbanistic Zonal „Zonă servicii, comerț și locuire colectivă”, Calea Buziașului nr. 116/B și nr. 122, CF nr. 449355, CF nr. 409374, 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.

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, trecerea în domeniul public a suprafeței de teren din parcela înscrisă în CF nr. 409374 (parcela 3), în vederea lărgirii trotuarului și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției 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.”.

3. Alte informatii

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată, pentru documentația Plan Urbanistic Zonal „Zonă servicii, comerț și locuire colectivă”, Calea Buziașului nr. 116/B și nr. 122, CF nr. 449355, CF nr. 409374, Timișoara, au fost obținute: Certificatul de Urbanism nr. CU2024-000484/21.03.2024, Decizia de încadrare nr. 79 din 24.06.2025 a



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, Avizul de Oportunitate nr. 03/16.01.2025, respectiv Avizul Arhitectului Șef nr. 60/20.10.2025.

4. Concluzii

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă servicii, comerț și locuire colectivă”, Calea Buziașului nr. 116/B și nr. 122, CF nr. 449355, CF nr. 409374, Timișoara, documentație elaborată de proiectantul Pro – Arh TCC S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Laura Lidia A. Tiffany - Gy – pentru categoria DEF6, proiect nr. 178/6/03-2024, la cererea inițiatorilor Europe Qualite România S.R.L., Borcescu Ciprian Cosmin și Borcescu Mirela - Narcisa, îndeplinește condițiile pentru a fi supus analizării și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Timișoara.