



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

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

Proiect HCL: PHCL2025-000837

RAPORT DE SPECIALITATE

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

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zonal „Zonă servicii, comerț și locuire colectivă”, Calea Buziașului nr. 116/B și nr. 122, CF nr. 449355, CF nr. 409374, Timișoara, prin care 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 înscrisă în CF nr. 409374 (parcela 3);

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 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;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. CU2024-000484/21.03.2024, a Deciziei de încadrare nr. 79 din 24.06.2025 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 03/16.01.2025, respectiv de Avizul Arhitectului Șef nr. 60/20.10.2025;

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, inițiatori Europe Qualite România S.R.L., Borcescu Ciprian Cosmin și Borcescu Mirela - Narcisa, proiectant Pro – Arh TCC S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Laura Lidia A. Tifany - Gy – pentru categoria DEF₆, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 19.05.2025, cu ocazia demarării Etapei 2 – etapa elaborării propunerilor



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a publicului, conform H.C.L. nr. 140/2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/08.06.2020; în perioada 19.05.2025 - 13.06.2025, 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 Pro – Arh TCC S.R.L., programată a se organiza în data de 03.06.2025, între orele 13.00 – 14.00, prin platformă online, nu a participat nicio persoană interesată.

Nu au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la 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, inițiatori Europe Qualite România S.R.L., Borcescu Ciprian Cosmin și Borcescu Mirela - Narcisa, proiectant Pro – Arh TCC S.R.L..

Etapă 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. TMI2025-026851/24.06.2025, 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 „Zonă servicii, comerț și locuire colectivă”, Calea Buziașului nr. 116/B și nr. 122, CF nr. 449355, CF nr. 409374, 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 „Zonă servicii, comerț și locuire colectivă”, Calea Buziașului nr. 116/B și nr. 122, CF nr. 449355, CF nr. 409374, Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal „Zonă servicii, comerț și locuire colectivă”, Calea Buziașului nr. 116/B și nr. 122, CF nr. 449355, CF nr. 409374, Timișoara, este elaborat 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.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Zonă servicii, comerț și locuire colectivă”, Calea Buziașului nr. 116/B și nr. 122, CF nr. 449355, CF nr. 409374, 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 inițiatori și teritoriul cuprins între Calea Buziașului, strada Magnoliei, strada Grigore Antipa și strada Petuniei.

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.

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) –



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

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).

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 60/20.10.2025, sunt următorii:

Categoriile funcționale propuse pe terenurile inițiatorilor: UTR M3 – Zona mixta cu regim de construire deschis adiacenta arterelor principale de trafic - Subzona de Servicii și comerț și Subzona de Locuire colectivă (8 apartamente) cu spațiu comercial/servicii la parter.

- Subzona de Servicii și comerț :

POT max = 50%;

CUT max = 2;

Regim de înălțime maxim: P+2E+Er/M;

Hmax= 15,00m (la cornișa superioară sau la atic);

Retrageri:

Zona construibilă regim P va fi retrasă obligatoriu:

- minim 3.50 m de la strada – Calea Buziasului;
- minim 4.50 m sau H/2 față de limita lateral dreaptă;
- minim 11.50 m, respectiv 16.70 m față de spatele parcelei;
- 0 m/pe calcan fata de limita lateral stângă;

Zona construibilă regim P+2E+Er/M va fi retrasă obligatoriu:

- minim 5 m de la strada – Calea Buziasului;
- minim 6 m sau H/2 față de limita lateral dreaptă;
- minim 11.50 m față de spatele parcelei;
- 0 m/pe calcan fata de limita lateral stângă;

Spații verzi și plantate minim 25% conform Anexa 13 - "Spații verzi" din P.U.G. 2023 Timișoara

- Subzona de Locuire colectivă (8 apartamente) cu spațiu comercial/servicii la parter

POT max = 50%;

CUT max = 2;

Regim de înălțime maxim: P+2E+Er/M;

Hmax= 15,00m (la cornișa superioară sau la atic);

Retrageri:

Zona construibilă regim P va fi retrasă obligatoriu:

- minim 3.50 m de la strada – Calea Buziasului;
- 0 m/pe calcan față de limita lateral dreaptă;
- minim 11.50 m față de spatele parcelei;
- minim 6.00 m fata de limita lateral stângă – strada Magnoliei;

Zona construibilă regim P+2E+Er/M va fi retrasă obligatoriu:

- minim 5 m de la strada – Calea Buziasului;
- 0 m/pe calcan față de limita lateral dreaptă;
- minim 11.50 m față de spatele parcelei;
- minim 6.00 m fata de limita lateral stângă – strada Magnoliei

Spații verzi și plantate minim 25% conform Anexa 13 - "Spații verzi" aferentă PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023.

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. TM12025-041608/29.09.2025, în concordanță cu funcțiunea propusă; Accesul auto pe parcela 1 (CF Nr 449355) se va realiza cu drept de



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

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.

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 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.

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 „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.

Planul Urbanistic Zonal „Zonă servicii, comerț și locuire colectivă”, Calea Buziașului nr. 116/B și nr. 122, CF nr. 449355, CF nr. 409374, Timișoara, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

Art. 1. 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.

Art. 2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu **Avizul Arhitectului Șef cu nr. 60/20.10.2025:**

Categoriile funcționale propuse pe terenurile inițiatorilor: UTR M3 – Zona mixta cu regim de construire deschis adiacenta arterelor principale de trafic - Subzona de Servicii și comerț și Subzona de Locuire colectivă (8 apartamente) cu spațiu comercial/servicii la parter.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

- Subzona de Servicii și comerț :

POT max = 50%;

CUT max = 2;

Regim de înălțime maxim: P+2E+Er/M;

Hmax= 15,00m (la cornișa superioară sau la atic);

Retrageri:

Zona construibilă regim P va fi retrasă obligatoriu:

- minim 3.50 m de la strada – Calea Buziasului;
- minim 4.50 m sau H/2 față de limita lateral dreaptă;
- minim 11.50 m, respectiv 16.70 m față de spatele parcelei;
- 0 m/pe calcan fata de limita lateral stângă;

Zona construibilă regim P+2E+Er/M va fi retrasă obligatoriu:

- minim 5 m de la strada – Calea Buziasului;
- minim 6 m sau H/2 față de limita lateral dreaptă;
- minim 11.50 m față de spatele parcelei;
- 0 m/pe calcan fata de limita lateral stângă;

Spații verzi și plantate minim 25% conform Anexa 13 - "Spații verzi" din P.U.G. 2023 Timișoara

- Subzona de Locuire colectivă (8 apartamente) cu spațiu comercial/servicii la parter

POT max = 50%;

CUT max = 2;

Regim de înălțime maxim: P+2E+Er/M;

Hmax= 15,00m (la cornișa superioară sau la atic);

Retrageri:

Zona construibilă regim P va fi retrasă obligatoriu:

- minim 3.50 m de la strada – Calea Buziasului;
- 0 m/pe calcan față de limita lateral dreaptă;
- minim 11.50 m față de spatele parcelei;
- minim 6.00 m fata de limita lateral stângă – strada Magnoliei;

Zona construibilă regim P+2E+Er/M va fi retrasă obligatoriu:

- minim 5 m de la strada – Calea Buziasului;
- 0 m/pe calcan față de limita lateral dreaptă;
- minim 11.50 m față de spatele parcelei;
- minim 6.00 m fata de limita lateral stângă – strada Magnoliei

Spații verzi și plantate minim 25% conform Anexa 13 - "Spații verzi" aferentă PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023.

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 realizează 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 Bouziașului 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..



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

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 „Zonă servicii, comerț și locuire colectivă”, Calea Buziașului nr. 116/B și nr. 122, CF nr. 449355, CF nr. 409374, 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 „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.

Art. 4. 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 (parceta 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 cheltuiuala beneficiarului.

Art. 5. 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.

Art. 6. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului 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 a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că 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. Tifany - 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.