



HOTĂRÂREA nr. 136
din data de 31.03.2026

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA

Având în vedere Referatul cu nr. TMI2026-000564/13.01.2026 al Primarului Municipiului Timișoara, domnul DOMINIC FRITZ;

Având în vedere Raportul de specialitate cu nr. TMI2026-000733/14.01.2026 al Instituției Arhitectului Șef din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara;

Având în vedere Avizul Direcției Juridice din data de 14.01.2026 - Anexă la Raportul de specialitate nr. TMI2026-000733/14.01.2026;

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 și al 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. CU2024-000484/21.03.2024, a Deciziei de încadrare nr. 79 din 24.06.2025 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, respectiv prevederile Avizului de Oportunitate nr. 03/16.01.2025 și a Avizului Arhitectului Șef nr. 60/20.10.2025;

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) 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 „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. Tifan 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 **Avizului Arhitectului Șef cu nr. 60/20.10.2025:**

Categoriile funcționale propuse pe terenurile inițiatorilor: UTR M3 – Zona mixtă cu regim de construire deschis adiacentă 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 la minim 3.50 m de la strada – Calea Buziașului, la minim 4.50 m sau H/2 față de limita lateral dreaptă, la minim 11.50 m, respectiv la 16.70 m față de spatele parcelei și la 0 m/pe calcan față de limita lateral stângă; Zona construibilă regim P+2E+Er/M va fi retrasă obligatoriu la minim 5 m de la strada – Calea Buziașului, la minim 6 m sau H/2 față de limita lateral dreaptă, la minim 11.50 m față de spatele parcelei și la 0 m/pe calcan față 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 la minim 3.50 m de la strada – Calea Buziașului, la 0 m/pe calcan față de limita lateral dreaptă, la minim 11.50 m față de spatele parcelei, la minim 6.00 m față de limita lateral stângă – strada Magnoliei; Zona construibilă regim P+2E+Er/M va fi retrasă obligatoriu la minim 5 m de la strada – Calea Buziașului, la 0 m/pe calcan față de limita lateral dreaptă, la minim 11.50 m față de spatele parcelei, la minim 6.00 m față de limita lateral stângă – strada Magnoliei.

Spații verzi și plantate minim 25% conform Anexa 13 - “Spații verzi” aferentă PUG aprobat prin Hotărârea Consiliului Local 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 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 Hotărârea Consiliului Local 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 Hotărârea Consiliului Local nr. 197/2004 din subzonă rezidențială propusă cu locuințe unifamiliale mici, respectiv conform PUG aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 457/2023 – UTR M3 – Zona mixtă cu regim de construire deschis adiacentă 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 (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.

Art. 5: După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentatiei 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.

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;
- Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară;
- Proiectantului Pro – Arh TCC S.R.L.;
- Inițiatorilor Europe Qualite România S.R.L., Borcescu Ciprian Cosmin și Borcescu Mirela
- Narcisa;
- Mass media locale.

Hotărârea a fost aprobată cu 20 voturi pentru și 2 abțineri

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
DAN-AUREL DIACONU**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
ADINA POKKER**