



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: PHCL2026-000132

RAPORT DE SPECIALITATE

aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Conformare clădire/clădiri cu funcțiune mixtă conform prevederilor RLU M3”, Calea Buziașului nr. 52, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre, al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Conformare clădire/clădiri cu funcțiune mixtă conform prevederilor RLU M3”, Calea Buziașului nr. 52, Timișoara, prin care se propune construirea unei clinici de specialitate în sistem ambulatoriu în regim de înălțime maxim P+2E.

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 doamnei Bloancă-Prodan Mihaela, înregistrată cu nr. MTM2026-006331/09.02.2026 completată în data de 23.02.2026, privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Conformare clădire/clădiri cu funcțiune mixtă conform prevederilor RLU M3”, Calea Buziașului nr. 52, Timișoara;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism CU2024-000889/22.04.2024, Deciziei etapei de încadrare nr. 148/2010.2025 emisă de Agenția Națională pentru Mediu și Arie Protejate, prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu, respectiv precum și prevederile Avizul Arhitectului Sef nr. TMI2026-001306/19.01.2026;

Documentația Plan Urbanistic de Detaliu „Conformare clădire/clădiri cu funcțiune mixtă conform prevederilor RLU M3”, Calea Buziașului nr. 52, Timișoara, inițiatori Bloancă-Prodan Mihaela și Bloancă Vlad-Adam, proiectant ATG Studio SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - arh. Mircea M. Crăculeac – pentru categoria DE, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna noiembrie 2024, cu ocazia demarării Etapei 1 – etapa pregătitoare PUD, de informare și consultare a publicului, conform H.C.L. nr. 140/2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/2020; în perioada 11.11.2024-30.11.2024, de informare și consultare a populației; nu s-au formulat sugestii și/sau obiecții cu privire la aceasta investiție.

Etapa 1 – etapa pregătitoare PUD, de informare și consultare a publicului, conform H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/2020, a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. TMI2024-038334/02.12.2024, și se poate începe circuitul legal de avizare.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

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 de Detaliu „Conformare clădire/clădiri cu funcțiune mixtă conform prevederilor RLU M3”, Calea Buziașului nr. 52, Timișoara, se încadrează în Etapa 2 - etapa aprobării PUD (cap. 8.3.2., art. 79 din HCL nr. 140/2011, respectiv din HCL nr.218/2020), implicarea și consultarea publicului în această etapă, se va face 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 de Detaliu „Conformare clădire/clădiri cu funcțiune mixtă conform prevederilor RLU M3”, Calea Buziașului nr. 52, Timișoara.

Planul Urbanistic de Detaliu „Conformare clădire/clădiri cu funcțiune mixtă conform prevederilor RLU M3”, Calea Buziașului nr. 52, Timișoara, este elaborat de proiectant ATG Studio SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - arh. Mircea M. Crăculeac – pentru categoria DE, proiect nr. 173/2024, la cererea inițiatorilor Bloancă Vlad-Adam și Bloancă-Prodan Mihaela.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu „Conformare clădire/clădiri cu funcțiune mixtă conform prevederilor RLU M3”, Calea Buziașului nr. 52, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat în suprafață totală de 830 mp, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud-vest a orașului, Calea Buziașului, nr 52, identificat cu CF nr. 423633 nr. cad. 423633, Timișoara, are ca proprietari pe Bloancă Vlad-Adam și Bloancă-Prodan Mihaela.

În prezent, terenul este ocupat de o casă în regim parter (C1) și două construcții anexă neintabulate (C2, C3) aflate în curs de demolare conform autorizației de demolare nr. AC2025-000491/29.07.2025, realizată concomitent cu această documentație.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu „Conformare clădire/clădiri cu funcțiune mixtă conform prevederilor RLU M3”, Calea Buziașului nr. 52, Timișoara, se propune construirea unei clinici de specialitate în sistem ambulatoriu în regim de înălțime maxim P+2E, dar din cauza dimensiunilor parcelei, care nu corespund caracteristicilor parcelelor conform P.U.G. este necesară realizarea unui P.U.D. pentru conformarea clădirii la prevederile R.L.U. aferent PUG pentru UTR M3. Documentația va stabili condițiile tehnice privind modul de ocupare al terenului și de amplasare a clădirii.

Accesul auto și pietonal pe terenul reglementat se va realiza din Calea Buziașului, printr-un acces existent, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2025-042698/06.10.2025 și planșa anexă la aviz. Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse exclusiv pe parcela deținută de beneficiar, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2025-042698/06.10.2025, respectiv necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U..

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu **Avizului Arhitectului Șef cu nr. TMI2026-001306/19.01.2026**, sunt următorii:

Categoria funcțională propusă: Conformare clădire/clădiri cu funcțiune de clinică de specialitate în sistem ambulatoriu și servicii conform prevederilor RLU aferent PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023 - UTR M3 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic:

- P.O.T._{max} = 30%;
- C.U.T._{max} = 0,9;
- Regim maxim de înălțime: P+2E;
- H_{max} = 12,00 m



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

- **Retrageri minime față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare** – în conformitate cu planșa nr. U03 - „Reglementări urbanistice”, astfel:
 - retragere față de aliniament de minim 5,00 m;
 - retragere față de limitele laterală vestică - minim $H_{\text{cornișa superioară sau atic}}/2$ dar nu mai puțin de 4,50 m;
 - retragere față de limitele laterală estică – 0,00 m (amplasarea construcției pe calcan);
 - retragere față de limita posterioară minim 34,00m;
- **Spații verzi amenajate: minim 25%** din suprafața totală a terenului va fi amenajată și întreținută conform prevederilor Deciziei etapei de încadrare nr. 148/2010.2025 emisă de Agenția Națională pentru Mediu și Aree Protejate; se vor respecta prevederile HCL nr. 236/2024 privind Planul de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara;
- **Circulații și accese:** accesul auto și pietonal se va realiza din Calea Buziașului, respectiv necesarul de parcaje în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2025-042698/06.10.2025;
- **Echipare tehnico-edilitară:** Pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 359/26.09.2025.

La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice precum și ale altor instituții avizatoare, care se vor realiza pe cheltuiela beneficiarului.

Autorizația de construire se va emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării accesului din domeniul public, conform avizului Comisiei de Circulație nr. TMI2025-042698/06.10.2025 și asigurarea tuturor utilităților necesare.

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. aprobat prin Ordinul nr. 37/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, alin.1[^]1) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Planul Urbanistic de Detaliu „Conformare clădire/clădiri cu funcțiune mixtă conform prevederilor RLU M3”, Calea Buziașului nr. 52, Timișoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea valabilitate de 2 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu „Conformare clădire/clădiri cu funcțiune mixtă conform prevederilor RLU M3”, Calea Buziașului nr. 52, Timișoara, având ca inițiatori pe Bloancă Vlad-Adam și Bloancă-Prodan Mihaela, proiectant ATG Studio SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - arh. Mircea M. Crăculeac – pentru categoria DE, proiect nr. 173/2024, la cererea inițiatorilor, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. TMI2026-001306/19.01.2026:

Categoria funcțională propusă: Conformare clădire/clădiri cu funcțiune de clinică de specialitate în sistem ambulatoriu și servicii conform prevederilor RLU aferent PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023 - UTR M3 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic:

- $P.O.T._{\text{max}} = 30\%$;
- $C.U.T._{\text{max}} = 0,9$;
- Regim maxim de înălțime: P+2E;
- $H_{\text{max}} = 12,00$ m



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

- **Retrageri minime față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare** – în conformitate cu planșa nr. U03 - „Reglementări urbanistice”, astfel:
 - retragere față de aliniament de minim 5,00 m;
 - retragere față de limitele laterală vestică - minim $H_{\text{cornișa superioară sau atic}}/2$ dar nu mai puțin de 4,50 m;
 - retragere față de limitele laterală estică – 0,00 m (amplasarea construcției pe calcan);
 - retragere față de limita posterioară minim 34,00m;
- **Spații verzi amenajate: minim 25%** din suprafața totală a terenului va fi amenajată și întreținută conform prevederilor Deciziei etapei de încadrare nr. 148/2010.2025 emisă de Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate; se vor respecta prevederile HCL nr. 236/2024 privind Planul de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara;
- **Circulații și accese:** accesul auto și pietonal se va realiza din Calea Buziașului, respectiv necesarul de parcaje în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2025-042698/06.10.2025;
- **Echipare tehnico-edilitară:** Pentru investiția propusă se vor respecta condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 359/26.09.2025.

Terenul reglementat în suprafață totală de 830 mp, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud-vest a orașului, Calea Buziașului, nr 52, identificat cu CF nr. 423633 nr. cad. 423633, Timișoara, are ca proprietari pe Bloancă Vlad-Adam și Bloancă-Prodan Mihaela.

În prezent, terenul este ocupat de o casă în regim parter (C1) și două construcții anexă neintabulate (C2, C3) aflate în curs de demolare conform autorizației de demolare nr. AC2025-000491/29.07.2025, realizată concomitent cu această documentație.

3. Prezentul Planul Urbanistic de Detaliu „Conformare clădire/clădiri cu funcțiune mixtă conform prevederilor RLU M3”, Calea Buziașului nr. 52, Timișoara, va avea valabilitate de 2 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

4. Autorizația de construire se va emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării accesului din domeniul public, conform avizului Comisiei de Circulație nr. TMI2025-042698/06.10.2025 și asigurarea tuturor utilităților necesare.

La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice precum și ale altor instituții avizatoare, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

5. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic de Detaliu „Conformare clădire/clădiri cu funcțiune mixtă conform prevederilor RLU M3”, Calea Buziașului nr. 52, Timișoara.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, înaintăm Consiliului Local al municipiului Timișoara, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Conformare clădire/clădiri cu funcțiune mixtă conform prevederilor RLU M3”, Calea Buziașului nr. 52, Timișoara, elaborat de proiectant ATG Studio SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - arh. Mircea M. Crăculeac – pentru categoria DE, proiect nr. 173/2024, la cererea inițiatorilor Bloancă Vlad-Adam și Bloancă-Prodan Mihaela, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.