



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Semnat Primar	Semnat Viceprimar	Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF
Semnat Sef serviciu Serviciul Planificare Urbana	Intocmit Consilier Compartiment Avizare PUD/PUZ	

MTM2025-042448

Ca urmare a cererii adresate de S.C. EUROPE QUALITE ROMANIA S.R.L., cu sediul în județul TIMIȘ, loc. TIMIȘOARA, Strada Mareșal Constantin Prezan, Nr. 84, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. MTM2025-042448/03.10.2025.

Ca urmare a proiectului nr. 178/06/03-2024 realizat de S.C. PRO ARH TCC S.R.L., cu sediul în județul TIMIȘ, municipiul TIMIȘOARA, str. Dr. P. V. Ungureanu, Nr. 12A, CUI 23022989;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de 16.10.2025 a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, înființată în baza art. 37 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a H.C.L. nr. 390/2021 privind înființarea C.T.A.T.U.;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite prezentul:

AVIZ

Nr. 60 din 20.10.2025

Pentru elaborare Plan urbanistic zonal „Zonă servicii, comerț și locuire colectivă”

Generat de imobilul situat în județul Timiș, municipiului Timișoara, Calea Buziașului nr. 116/B și nr. 122, identificat prin C.F. nr. 449355 Timisoara, respectiv C.F. nr. 409374 Timisoara, aflat în proprietatea S.C. EUROPE QUALITE ROMANIA S.R.L., BORCESCU CIPRIAN COSMIN și BORCESCU MIRELA-NARCISA, în suprafață totală de 1495 m².

Beneficiari: S.C. EUROPE QUALITE ROMANIA S.R.L., BORCESCU CIPRIAN COSMIN și BORCESCU MIRELA-NARCISA

Proiectant: S.C. PRO ARH TCC S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. LAURA TIFAN GY –pentru categoria D E F 6.

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.:

Se reglementează terenurile situate în intravilanul Municipiului Timișoara, pe Calea Buziașului, Nr. 116/B și Nr. 122, identificate prin C.F. nr. 449355 Timisoara, respectiv C.F. nr. 409374 Timisoara, 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.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Prevederile documentațiilor de urbanism și a Regulamentului local de urbanism (R.L.U.) aprobate anterior:

Conform PUD aprobat prin HCL nr. 192/2004 „Extindere zonă rezidențială cu funcțiuni complementare” - subzonă rezidențială propusă cu locuințe unifamiliale mici.

Conform P.U.G. Timișoara aprobat prin HCL nr. 475 / 17.10.2023, terenul studiat se află în zona „M3 – Zona mixta cu regim de construire deschis adiacenta arterelor principale de trafic”.

Prevederile Planului urbanistic zonal (P.U.Z.) și a Regulamentului local de urbanism (R.L.U.) propuse: se propune realizarea unei subzone de servicii și comerț și a un ei subzona de locuire colectivă cu spațiu comercial/servicii la parter.

Indicatori urbanistici propuși pe terenurile beneficiarilor și limitele maxime de implementare a construcțiilor:

Categoriile funcționale propuse pe terenurile inițiatorilor: UTR M3: 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 înaltime 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 înaltime 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” din P.U.G. 2023 Timișoara



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

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, 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 – (CF nr. 409374), Calea Buziașului 122, 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.

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.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanismul din data de 16.10.2025, înființată în baza art. 37 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a H.C.L. nr. 390/2021 privind înființarea C.T.A.T.U., se avizează favorabil/~~cu condiții/nefavorabil~~ Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia:

- Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor și retragerile față de limitele de parcele prevăzute în planșa nr. U03.1 și U03.2 – „Reglementări urbanistice” și în RLU;

- Se vor respecta condițiile de amplasare, precum și toate condițiile impuse prin avizele care fac parte integrantă din documentația P.U.Z;

- 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 și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune nr. MTM2025-007430/17.02.2025 asumat.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa nr. U03 – „Reglementări urbanistice”, anexată și vizată spre neschimbare.

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.

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.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu Art. 63, alin. (2), litera g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/ Consiliului General al Municipiului București, după caz. (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1[^]3), actualizată) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Avizul arhitectului-șef nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. CU2024-000484/21.03.2024, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Achitat taxa de 628 lei, conform OP din data de 03.10.2025.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/~~prin poștă~~ la data de