



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Semnat Arhitect șef INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF	Semnat Șef serviciu Serviciul Planificare Urbana	Intocmit Consilier Compartiment Avizare PUD/PUZ

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

Etapa 2 - etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a publicului cu privire la documentația înregistrată cu nr. UR2024-000551:

PUZ - „Funcțiuni mixte, locuințe colective și servicii”

Amplasament: **Calea Torontalului, CF nr. 452966**, Timișoara

Inițiator: **Rusu Cristian Alin**;

Proiectant: **RD Sign Studio SRL**.

Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul:

Cetățenii au fost invitați să transmită observații în scris la **Serviciul Informare și Consiliere Cetățeni (cam. 12)** a Primăriei Municipiului Timișoara, Bd. C.D. Loga nr. 1, sau pe adresa de e-mail dezvoltareurbana@primariatm.ro, referitoare la documentația P.U.Z. disponibilă pe site-ul Primăriei municipiului Timișoara www.primariatm.ro în secțiunea Administrație/ Instituția Arhitectului Șef (Urbanism)/ Informări și consultări publice/ Planuri urbanistice zonale/ Etapa 2 de informare și consultare sau la sediul Primăriei Municipiului Timișoara, **până la data de 04.04.2024**.

În acest scop, beneficiarul documentației a amplasat un panou pe parcela care a generat planul urbanistic zonal iar Instituția Arhitectului Șef, a amplasat 4 panouri (3 panouri pe teritoriul zonei studiate prin P.U.Z. și 1 panou la sediul Primăriei Municipiului Timișoara), conform Anexei 2 din H.C.L. nr. 218/08.06.2020 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, au fost notificați cetățenii ale căror proprietăți sunt direct afectate de propunerile PUZ, prin adrese expediate prin poștă și prin publicarea anunțului pe site-ul www.primariatm.ro.

Proprietari notificați:

- Benzinaria „Lux Oil” – Calea Torontalului nr. 87
- Magazin de instrumente musicale „Soundcreation” – Calea Torontalului DN 6 km 560+800 M stanga Timișoara;
- Nutechnologies - Calea Torontalului, DN 6, Km 560 + 840 m stânga, Timișoara;
- Depozit Vopsele Casona - Strada Martin Gemeinhardt 1A, Timișoara 300000;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

- Automation Process Solutions Technology (APS Technology) - Calea Torontalului DN.6, Km.560 + 840 ST, Hala 5, Timișoara;
- CENTRUL INIMII ROCORDIS Spital de Cardiologie Intervențională – Strada George Ardelean 13, Timișoara;
- Atelier de reparatii auto „Autovest Garage” – Calea Torontalului
- Servicii de livrare pentru articole de bacanie „For Fresh” - Calea Torontalului nr. 125, Timișoara;
- Proprietar imobil – str. George Ardelean nr. 5 (adresa provizorie), 7, 13, 15 (adresa provizorie), 17, 18, 19, 21, 24, 26, 33;
- Proprietar imobil - str. Johann Wolf nr. 3, 4, 12;
- Proprietar imobil – str. Martin Gemeinhardt 1, 1A, 2, 2B, 2C, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 22;

Consultarea documentației a fost făcută pe site-ul Primăriei municipiului Timișoara www.primariatm.ro in secțiunea Administrație/ Instituția Arhitectului Șef (Urbanism)/ Informări și consultări publice/ Planuri urbanistice zonale/ Etapa 2 de informare si consultare în perioada **11.03.2024 - 04.04.2024**.

La intalnirea cu proiectantul **RD Sign Studio SRL**, care a fost organizată în data de **26.03.2024, de la 12,00 la 13,00**, prin platforma online Microsoft Teams, a participat o singură persoană interesată.

Au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului, transmise din partea a 3 (trei) persoane, cu privire la documentația „**Funcțiuni mixte, locuințe colective și servicii**”, **Calea Torontalului, CF nr. 452966**, Timișoara, inițiator **Rusu Cristian Alin**, la care proiectantul a răspuns prin adresele înregistrate cu nr. UR2024-001053/11.04.2024, UR2024-001054, UR2024-001055/11.04.2024.

Conform acestor răspunsuri din partea proiectantului:

1. **Referitor la faptul că nu se dorește „construirea oricarei cladiri mai mare de P+1+M, avand in vedere că in zona regimul de inaltime este P + 1 + M și casele existente vor fi sever afectate cat si intreaga zona”.**

Conform Strategiei de Dezvoltare Teritorială Timișoara Nord, aprobată prin HCL 365/2022 (documentația este disponibilă pe site-ul primăriei la adresa: <https://www.primariatm.ro/hcl/2022/365>), terenul ce face obiectul PUZ – Locuințe colective și servicii, CF 452966, aparține de cvartalul 7. Pe planșa aferentă cvartalului 7 există un bilanț teritorial propus pe tipuri de funcțiuni prezente în cadrul cvartalului. Se poate remarca faptul că în partea din stânga a bilanțului se prezintă situația existentă, adică zonele care au fost deja reglementate prin PUZ, iar în partea mediană a bilanțului este prezentată zona nereglementată încă. Funcțiunea de locuire este împărțită în 3 tipologii: colective mari, colective medii și individuale. Colective mari se referă la regimuri de înălțime peste P+5E, colective medii până la P+5E, iar cele individuale sunt locuințele unifamiliale, de regulă maxim P+1E/P+2E.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

CVARTAL 7							
Suprafață totală: 738 000 m2							
Zonă reglementată 64,15% (pondere din total suprafață)				Zonă nereglementată 35,85% (pondere din total suprafață)			
Locuire	Colective mari	Colective medii	Individuale	Locuire	Colective mari	Colective medii	Individuale
	0,00%	13,50%	22,50%		5,00%	4,00%	8,50%
Educație	0,00%			Educație	3,00%		
Sănătate	8,20%			Sănătate	0,00%		
Alte servicii	8,85%			Alte servicii	7,95%		
Producție nepoluantă	9,50%			Producție nepoluantă	0,00%		
Spații verzi	1,60%			Spații verzi	5,40%		
Spații publice	0,00%			Spații publice	2,00%		

Situația actuală, conform acestui bilanț, conține un procent de 0% de locuințe colective mari, iar ca propuneri pentru zona nereglementată acestea se doresc în procent de 5%. Acest lucru înseamnă că pe întregul cvartal nu există încă zone reglementate de clădiri de locuințe colective mari, peste P+5E, iar strategia de dezvoltare propune să existe totuși astfel de tipologii de locuire.

Dacă analizăm întregul cvartal și zonele care ar putea fi ocupate de tipologii de locuințe colective mari, este de la sine înțeles că nu este oportun ca acestea să fie propuse spre zonele de mijloc ale cvartalului, ci spre extremități, respectiv spre căile majore de circulație cum sunt Calea Torontalului, respectiv strada Grigore Alexandrescu. Totodată, adiacent căilor majore de acces, nu se pretează să propunem locuințe individuale cu regim de înălțime mic. Un regim de înălțime mai generos spre principalele surse de poluare (atât fonică, cât și chimică prin gaze și noxe), poate să servească ca un beneficiu pentru zonele din interiorul cvartalului, funcționând ca o barieră de protecție.

2. Referitor la faptul că „de ce nu am fost informați niciodată despre inițiativa elaborării propunerilor PUG, RLU, care vin mod vădit să modifice PUG-ul aprobat prin HCL 457/17.03.2023?”

Legislația actuală prevede implicarea și informarea publicului în elaborarea planurilor de urbanism. În cazul municipiului Timișoara, acest regulament a fost aprobat prin HCL 140/2011 și modificat prin HCL 218/2020, și poate fi accesat la adresa: <https://www.primariatm.ro/hcl/2020/218>. Proiectul PUZ – Locuințe colective și servicii a trecut prin mai multe etape de informare a populației după cum urmează: Etapa 1 de informare în perioada 01.02.2022-10.02.2022 (prima documentație inițiată pe un Certificat de Urbanism mai vechi cu nr. 2022 din 27.07.2021), Etapa 1 de informare în perioada 29.06.2023-08.07.2023 (documentație inițiată pe Certificatul de Urbanism actual cu nr. 1187 din 30.05.2023), respectiv Etapa 2 de informare în perioada 11.03.2024-04.04.2024, etapă în care ne aflăm în acest moment.

Aceste etape de informare, conform regulamentului menționat mai sus, presupun afișarea pe amplasament, la loc vizibil, a unui panou de informare pentru a anunța publicul interesat de



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

dorința inițierii unor documentații de urbanism în zonă. De asemenea, în cadrul Etapei 2 de informare, același model de panou este afișat atât la sediul Primăriei, cât și în sistemele publice de afișaj din oraș.

3. Referitor la „Cum este posibilă construirea în zonă – colțul străzii George Ardelean cu Torontalului – a unui bloc cu 10 etaje, deși PUG-ul aprobat prin HCL 457/17.03.2023 statuează faptul că zona este destinată locuințelor cu regim redus de înălțime?”.

Noul Plan Urbanistic General al Timișoarei a fost aprobat prin HCL 457/17.10.2023. Documentația PUZ – Locuințe colective și servicii a fost inițiată în data de 30.05.2023, prin obținerea Certificatului de Urbanism cu nr. 1187 și a Avizului de Oportunitate nr. 35/17.08.2023. Astfel, legislația în vigoare la data inițierii documentației era PUG aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018, respectiv Strategia de Dezvoltare Teritorială Timișoara Nord, aprobată prin HCL 365/2022. Conform normelor tranzitorii ale PUG aprobat prin HCL 457/2023, respectiv cap. C, art. 2, alin. (5) din Regulamentul Local de Urbanism aferent, documentațiile de urbanism aflate în etape de elaborare ulterioare obținerii Avizului de oportunitate la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament Local de Urbanism **își vor păstra valabilitatea** conform legii 350/2001, art. 56, alin. 5.

Astfel, terenul este încadrat conform PUG aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018, în zonă propusă pentru locuințe și funcțiuni complementare, cu interdicție de construire până la aprobare PUZ.

De asemenea, conform Strategiei de Dezvoltare Teritorială Timișoara Nord, aprobată prin HCL 365/2022 (documentația este disponibilă pe site-ul primăriei la adresa: <https://www.primariatm.ro/hcl/2022/365>), terenul ce face obiectul PUZ – Locuințe colective și servicii, CF 452966, aparține de cvartalul 7. Pe planșa aferentă cvartalului 7 există un bilanț teritorial propus pe tipuri de funcțiuni prezente în cadrul cvartalului. Se poate remarca faptul că în partea din stânga a bilanțului se prezintă situația existentă, adică zonele care au fost deja reglementate prin PUZ, iar în partea mediană a bilanțului este prezentată zona nereglementată încă. Funcțiunea de locuire este împărțită în 3 tipologii: colective mari, colective medii și individuale. Colective mari se referă la regimuri de înălțime peste P+5E, colective medii până la P+5E, iar cele individuale sunt locuințele unifamiliale, de regulă maxim P+1E/P+2E.

CVARTAL 7							
Suprafață totală: 738 000 m2							
Zonă reglementată 64,15% (pondere din total suprafață)				Zonă nereglementată 35,85% (pondere din total suprafață)			
Locuire	Colective mari	Colective medii	Individuale	Locuire	Colective mari	Colective medii	Individuale
	0,00%	13,50%	22,50%		5,00%	4,00%	8,50%
Educație	0,00%			Educație	3,00%		
Sănătate	8,20%			Sănătate	0,00%		
Alte servicii	8,85%			Alte servicii	7,95%		
Producție nepoluantă	9,50%			Producție nepoluantă	0,00%		
Spații verzi	1,60%			Spații verzi	5,40%		
Spații publice	0,00%			Spații publice	2,00%		



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Situația actuală, conform acestui bilanț, conține un procent de 0% de locuințe colective mari, iar ca propuneri pentru zona nereglementată acestea se doresc în procent de 5%. Acest lucru înseamnă că pe întregul cvartal nu există încă zone reglementate de clădiri de locuințe colective mari, peste P+5E, iar strategia de dezvoltare propune să existe totuși astfel de tipologii de locuire.

Dacă analizăm întregul cvartal și zonele care ar putea fi ocupate de tipologii de locuințe colective mari, este de la sine înțeles că nu este oportun ca acestea să fie propuse spre zonele de mijloc ale cvartalului, ci spre extremități, respectiv spre căile majore de circulație cum sunt Calea Torontalului, respectiv strada Grigore Alexandrescu. Totodată, adiacent căilor majore de acces, nu se pretează să propunem locuințe individuale cu regim de înălțime mic. Un regim de înălțime mai generos spre principalele surse de poluare (atât fonică, cât și chimică prin gaze și noxe), poate să servească ca un beneficiu pentru zonele din interiorul cvartalului, funcționând ca o barieră de protecție.

4. Referitor la „Cum este posibil ca această inițiativă a primăriei să nu aibă la bază o înștiințare a proprietarilor vecini, care sunt direct afectați de construirea unui astfel de imobil? Fac precizarea că nu ni s-a comunicat niciodată de către Primăria Timișoara vreo adresă/înștiințare prin care să ni se aducă la cunoștință această inițiativă a primăriei.

Inițiatorul documentației și a proiectului este dl. Rusu Cristian Alin, ce se află în proprietatea terenului cu nr. CF 452966. Primăria Municipiului Timișoara, prin compartimentul de urbanism, se asigură că sunt respectate reglementările locale, respectiv regulamentul local de informare a publicului, astfel cum legea o dispune.

Informarea populației pentru acest proiect PUZ a fost efectuată întocmai conform regulamentului aprobat prin HCL 140/2011 și modificat prin HCL 218/2020.

Mai jos atașăm dovada amplasării pe teren a panourilor de informare, în toate etapele precizate mai sus.

Etapa 1 - etapa pregătitoare P.U.Z. și R.L.U. aferent, primul Certificat de Urbanism nr. 2022 din 27.07.2021





Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Etapă 1 - etapa pregătitoare P.U.Z. și R.L.U. aferent, CU actual nr. 1187 din 30.05.2023



Având în vedere că s-au parcurs procedurile prevăzute de H.C.L. nr. 218/08.06.2020 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului „Etapa 2 – etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a publicului cu privire la documentația Plan Urbanistic Zonal - PUZ „Funcțiuni mixte, locuințe colective și servicii”, Calea Torontalului, CF nr. 452966, Timișoara, inițiator **Rusu Cristian Alin**, proiectant **RD Sign Studio SRL**, a fost finalizată și se va putea începe circuitul legal de avizare.