

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA

Instituția Arhitectului Șef – Direcția Generală de Urbanism și Planificare Teritorială

Serviciul Planificare Urbană – Compartimentul Avizare PUD/PUZ

Bd. C.D. Loga nr. 1, Timișoara, jud. Timiș

Spre comunicare către: proprietar teren înscris în CF 444791 Timișoara

Referitor la: obiecția înregistrată în Etapa 2 de informare și consultare a publicului, formulată la 19.06.2026 proprietarul terenului înscris în CF nr. 444791 Timișoara, nr. top 1210/513/a, privind documentația PUZ „Elaborare PUZ în vederea construirii de locuințe unifamiliale pe parcelele 453211 și 454634”, strada Bela Lugosi F.N., Timișoara, înregistrată cu nr. MTM2026-023759/08.05.2026, proiect nr. U56/2025, inițiatori Matyas Janos-Peter, Matyas Gabriela, Bugărin Ciprian, proiectant general S.C. Fisher Arhitect Design S.R.L.

RĂSPUNS MOTIVAT LA OBIECȚIE

1. Obiectul contestației

Proprietarul parcelei CF nr. 444791 Timișoara, se opune drumului propus perpendicular pe strada Bela Lugosi („Strada 1”), al cărui traseu trece peste parcela dumnealui, așa cum apare în planșa U06 – „Posibilități de mobilitate urbanistică”. Solicită eliminarea sau revizuirea acestei soluții, invocând garantarea proprietății private (art. 44 din Constituție, art. 555 din Codul civil) și art. 31 alin. (3) și art. 32 din Legea nr. 350/2001. În subsidiar, semnalează disconfortul pe care traficul l-ar produce locuinței familiei de pe parcela alăturată (CF nr. 444798).

Preocuparea exprimată este legitimă și a fost tratată cu atenția cuvenită, motiv pentru care soluția a fost reanalizată.

2. Soluția propusă

Drumul perpendicular pe strada Bela Lugosi nu este o opțiune a inițiatorilor documentației și nu deservește parcelele inițiatorilor (CF nr. 453211, CF nr. 454634). El a fost cerut elaboratorului prin Avizul de Oportunitate nr. 12/18.07.2024 – cu condiții, emis de Instituția Arhitectului Șef în urma ședinței C.T.A.T.U. din 04.07.2024, care a impus extinderea zonei reglementate la parcelele adiacente străzii Bela Lugosi și propunerea unui scenariu de urbanizare care să asigure posibilitatea accesului pe direcția perpendiculară pe strada Bela Lugosi, cu indicarea precisă a situației topografice și cadastrale. Scopul urmărit de municipalitate este deschiderea, în timp, a interiorului cvartalului delimitat de străzile Nicolae Filimon, Constantin Daniel, Nicolae Andreescu și Anton Bacalbașa.

Amplasamentul traseului a rezultat din analiza cvartalului (planșele U02 – „Studiu de cvartal” și U03 – „Zonificare funcțională existentă”). Din analiza făcută s-a observat că fronturile stradale ale cvartalului sunt în mare parte construite și închise; singurul loc în care un drum cu prospect de 12,00 m poate pătrunde în interiorul cvartalului fără a afecta construcții existente, sau zone de interdicții (LEA 110 kV) este pe traseul propus. Orice variantă alternativă ar trece prin front construit și ar presupune afectarea unor locuințe existente – un cost social și patrimonial mult mai mare.

Precizăm că parcelele inițiatorilor (CF nr. 453211, CF nr. 454634) au front direct la strada Bela Lugosi și nu au nevoie de acest drum pentru propria deservire. Culoarul propus servește exclusiv interesul public local: structurarea circulațiilor și urbanizarea coerentă a interiorului cvartalului.

3. Lămuriri punctuale la argumentele invocate în adresă

Despre planșa U06. Planșa U06 – „Posibilități de mobilare urbanistică” are caracter orientativ, informativ și nelimitativ – ea ilustrează o posibilă variantă de ocupare a terenului și nu produce efecte de reglementare. Piese care reglementează sunt planșa U04 – „Reglementări urbanistice propuse”, planșa U07 – „Proprietatea asupra terenurilor” și Regulamentul local de urbanism. Răspunsul de față privește soluția de circulație așa cum este propusă prin aceste piese desenate.

Despre dreptul de proprietate (art. 44 din Constituție, art. 555 Cod civil). Documentația de urbanism întocmită nu expropriează niciun teren, iar rezervarea de culoar propusă nu împiedică proprietarul a folosi terenul conform destinației actuale până la o eventuală procedură de utilitate publică, nu operează niciun transfer de proprietate și nu instituie o servitute de trecere. „Strada 1” este evidențiată în planșa U07 ca obiectiv de utilitate publică de interes local, pe terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public. Dacă și când drumul se va realiza, terenul se va dobândi exclusiv în condițiile legii – prin acord/achiziție sau prin expropriere pentru cauză de utilitate publică, cu dreaptă și prealabilă despăgubire (art. 44 alin. (3) din Constituție, Legea nr. 255/2010). Până atunci, dreptul de proprietate al proprietarului CF nr. 444791 Timișoara rămâne neatins. Rezervarea culoarului este o limitare de utilizare obișnuită în planificarea urbanistică și se aplică în egală măsură tuturor terenurilor afectate de obiective publice din zonă – inclusiv parcelelor inițiatorilor și riveranilor străzii Bela Lugosi, afectate de lărgirea acestora conform PUZ aprobat prin HCL nr. 592/2022 și PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023.

Despre art. 31 alin. (3) din Legea nr. 350/2001. Textul invocat privește reconfigurarea parcelelor cu geometrii neregulate, unde modificarea limitelor de proprietate se poate face doar cu acordul proprietarilor. Documentația noastră nu modifică limitele parcelei CF nr. 444791 Timișoara și nu operează nicio reconfigurare, deci articolul nu este aplicabil situației de față.

Despre „art. 32” din Legea nr. 350/2001. Formularea citată în obiecție – potrivit căreia PUZ-ul ar putea reglementa doar în limitele de proprietate ale inițiatorului sau, dincolo de acestea, numai cu acordul expres al proprietarilor – acest lucru nu se regăsește în art. 32 și nici în alt text al legii, în forma în vigoare. Modificările recente (OUG nr. 31/2025, OG nr. 7/2026) au vizat exclusiv termene și aspecte procedurale. Temeiul invocat nu poate, așadar, susține solicitarea de eliminare.

Despre susținerea că un PUZ inițiat de privați nu poate reglementa terenul unui terț. Potrivit art. 55 alin. (3) din Legea nr. 350/2001, indiferent cine inițiază și finanțează documentația, responsabilitatea pentru întregul conținut al reglementărilor revine autorității publice care o aprobă. Prin Decizia nr. 12/2021, pronunțată în recurs în interesul legii și obligatorie pentru toate instanțele, Înalta Curte de Casație și Justiție a stabilit că hotărârea de consiliu local de aprobare a unui PUZ este act administrativ cu caracter normativ: reglementările urbanistice sunt reguli generale și impersonale, atașate terenului, nu persoanei, și se aplică oricărui deținător actual sau viitor al parcelelor din zona studiată. Inițiatorul documentației are doar calitatea de declanșator al procedurii, nu de beneficiar exclusiv — planul se aprobă din rațiuni obiective de dezvoltare coerentă a zonei, nu în considerarea unei anumite investiții.

Practic, drumul nu este „trasat de vecini”, ci este o opțiune de planificare a autorității publice, exercitată în interes general — confirmată succesiv prin condiția din Avizul de Oportunitate nr. 12/18.07.2024, prin punctul de vedere al Instituției Arhitectului Șef nr. TMI2026-016380/09.04.2026 (prin care documentația a fost îndrumată să continue procedura, respectiv Etapa 2 de informare și consultare) și prin rezoluția din Raportul de audiență nr. AUDI2026-000411/01.07.2026, care a menținut propunerea drumului transversal.

Despre zgomot și noxe. „Strada 1” este o stradă de interes local, de deservire rezidențială: prospect de 12,00 m, cu carosabil de 6,00 m, trotuare de 1,50 m și spații verzi de aliniament cu plantații. Ea va deservi un țesut de locuințe individuale cu densitate mică (POT maxim 35%, regim de înălțime maxim S(D)+P+1E+M/Er). Traficul generat este strict rezidențial, fără caracter de tranzit, parcare se va face exclusiv în interiorul parcelelor, iar pe străzile de interes local se introduc elemente de calmare a traficului. Soluția propusă limitează impactul la nivelul specific unei străzi rezidențiale de deservire locală.

4. Modul de soluționare a obiecției

După depunerea obiecției, soluția a fost reanalizată la Primăria Municipiului Timișoara. Prin rezoluția din Raportul de audiență nr. AUDI2026-000411 din 01.07.2026 (Instituția Arhitectului Șef), propunerea drumului transversal, perpendicular pe strada Bela Lugosi, se menține, dar s-a dispus analizarea unui scenariu alternativ de urbanizare, precum și analize detaliate ale situației funcționale, topografice, cadastrale și juridice a cvartalului – inclusiv posibilitatea continuării drumului prin parcela aflată în coproprietatea Municipiului Timișoara (cotă de proprietate 2/4), înscrisă în CF nr. 435665, nr. top 856/2, până la strada Anton Bacalbașa. Orientarea traseului către terenurile publice și ale statului arată tocmai preocuparea de a afecta cât mai puțin proprietatea privată a persoanelor fizice.

În acest context, obiecția se reține ca observație în procesul de consultare și va fi avută în vedere în cadrul acestor analize. Propunerea drumului transversal se menține, conform rezoluției din Raportul de audiență nr. AUDI2026-000411 din 01.07.2026. Elementele de detaliere a traseului — în special continuarea sa în adâncimea cvartalului, prin parcela aflată în coproprietatea Municipiului Timișoara, până la strada Anton Bacalbașa, precum și configurația parcelării pentru zona de la sud de strada Bela Lugosi — vor fi stabilite la finalul analizelor dispuse, în cadrul procedurii de avizare și aprobare, cu urmărirea folosirii cu prioritate a terenurilor aflate în proprietate publică sau a statului și a afectării în cât mai mică măsură a proprietății private.

Cu deosebită considerație,

S.C. FISHER ARCHITECT DESIGN S.R.L.

prin arh. Loredana Marilena PESCARU – specialist cu drept de semnătură RUR

Data:

21.07.2026

Semnătura și ștampila: