



# Primăria Municipiului Timișoara

## INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Semnat Arhitect șef INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF	Semnat Sef serviciu Serviciul Planificare Urbana	Intocmit Consilier Serviciul Planificare Urbana

### Raportul informării și consultării publicului din cadrul Etapei 2 – Etapa elaborării propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent

#### 1. Detalii privind documentația de urbanism:

**Denumire proiect:** Zonă de locuințe, servicii și instituții publice  
**Amplasament:** Calea Urseni  
**Inițiator:** Leicester Invest SRL, Municipiul Timișoara  
**Proiectant:** ARHITECTIM SRL

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

Cetățenii au fost invitați să transmită observații în scris, la Serviciul Asistență Cetățeni și Registratură (camera 12) a Primăriei Municipiului Timișoara, Bd. C.D. Loga nr. 1, sau pe adresa de e-mail [primariatm@primariatm.ro](mailto:primariatm@primariatm.ro), referitoare la documentația P.U.Z. disponibilă pentru consultare pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara [www.primariatm.ro](http://www.primariatm.ro) în secțiunea *Administrație > Anunțuri > Urbanism - Etapa II de informare și consultare*, sau la sediul Primăriei Municipiului Timișoara, până la data de 08.05.2026.

În acest scop, inițiatorul documentației a amplasat un panou pe parcela care a generat Planul Urbanistic Zonal, iar Serviciul de Planificare Urbană 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, a notificat cetățenii ale căror proprietăți sunt direct afectate de propunerile P.U.Z. prin adrese expediate prin poștă și a publicat anunțul pe site-ul [www.primariatm.ro](http://www.primariatm.ro) în secțiunea *Administrație > Anunțuri > Urbanism - Etapa II de informare și consultare*.

La întâlnirea cu elaboratorul ARHITECTIM SRL, programată a se organiza online în data de **28.04.2026**, între orele **12:00 – 13:00**, au participat 9 persoane.

Au fost formulate 9 sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la documentația mai sus menționată. La acestea, elaboratorul documentației a răspuns la sesizări prin intermediul platformei Webcon în data 15.05.2026.

Conform acestui răspuns:

- **Referitor la faptul că: „propunerea de parcelare comună afectează imobilelor situate în Timișoara, pe Calea Urseni, identificate prin CF nr. 456627, CF nr. 456628, CF nr. 456631, CF nr. 456680 și CF nr. 456681”**  
**Răspuns:** Documentația de urbanism „P.U.Z. – Zonă locuințe, servicii și instituții publice”, amplasată în municipiul Timișoara, Calea Urseni FN, reglementează exclusiv terenurile care au generat



documentația și nu produce efecte juridice asupra proprietăților învecinate. Aceasta nu propune modificări ale limitelor de proprietate, nu instituie parcelări, dezmembrări, alipiri sau obligații de cedare de teren pentru imobilele aflate în proprietatea petenților și nu afectează situația juridică existentă, inclusiv drepturile stabilite prin hotărâri judecătorești. Reglementările stabilite vizează organizarea funcțională, rețeaua stradală, utilizarea terenurilor și infrastructura edilitară, în conformitate cu prevederile PUG Timișoara și ale Legii nr. 350/2001. Planșele au caracter exclusiv urbanistic, fără a reprezenta operațiuni cadastrale. Circulațiile propuse sunt corelate cu documentațiile urbanistice existente, iar eventualele intervenții asupra terenurilor învecinate pot fi analizate doar prin documentații viitoare inițiate de proprietari.

Imobilele identificate prin CF nr. 456627, CF nr. 456628, CF nr. 456631, CF nr. 456680 și CF nr. 456681, nu fac obiectul reglementărilor prezentului PUZ și nu sunt afectate din punct de vedere urbanistic sau juridic.

- **Referitor la: susținerea potrivit căreia asupra terenurilor identificate prin: CF 452971, CF 452972, CF 454477, ar fi fost instituită în mod nelegal o funcțiune de spațiu verde sau instituții**  
**Răspuns:** Documentația de urbanism P.U.Z. pentru zona „Locuințe, servicii și instituții publice” din Timișoara (Calea Urseni FN) a fost elaborată conform P.U.G. și R.L.U., aplicabile UTR Uliu, și reglementează exclusiv parcelele incluse în PUZ, fără a afecta terenurile învecinate. Au fost analizate variante de organizare urbanistică, respectând obligațiile de alocare a suprafețelor pentru infrastructură, spații verzi și servicii publice.

Se prevede constituirea terenurilor pentru utilitate publică prin diminuarea proporțională a proprietăților din zona studiată, în limitele reglementate. Documentația stabilește subzone funcționale (spații verzi, instituții și servicii publice, activități terțiare) și permite etapizarea dezvoltării, fără a produce efecte juridice asupra proprietăților din afara PUZ.

De asemenea, nu se modifică dreptul de proprietate și nu se impun obligații de cedare sau expropriere asupra terenurilor care nu fac obiectul documentației.

- **Referitor la: afirmațiile privind presupusa imposibilitate de realizare a funcțiilor de instituții publice și lipsa fundamentării urbanistice a acestora**

**Răspuns:** Documentația de urbanism a fost elaborată în conformitate cu P.U.G. și R.L.U. Timișoara pentru UTR Uliu, incluzând subzone obligatorii (spații verzi, instituții și servicii publice, activități terțiare), reglementate exclusiv în perimetrul P.U.Z. și corelate cu structura urbanistică propusă. Acestea beneficiază de acces adecvat prin rețeaua stradală planificată. Criticile privind lipsa accesului sau neimplementarea nu sunt justificate. Funcțiunile reglementate prin documentație nu sunt instituite pe terenuri aflate în afara limitei P.U.Z.-ului și nu produc efecte juridice asupra proprietăților învecinate care nu fac obiectul reglementării urbanistice.

- **Referitor la: susținerile privind presupusa încălcare a dreptului de proprietate, existența unui exces de putere și nerespectarea procedurii de informare**

**Răspuns:** Documentația P.U.Z. reglementează exclusiv terenurile incluse în perimetrul său, fără a modifica dreptul de proprietate, limitele cadastrale sau a impune obligații asupra parcelor învecinate. Funcțiunile de interes public și spațiile verzi sunt prevăzute conform P.U.G. și R.L.U. și amplasate doar în interiorul zonei studiate.

Procedura de informare și consultare a publicului s-a desfășurat cu respectarea HCL nr. 218/2020, prin publicarea documentației pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara, organizarea unei întâlniri publice și transmiterea notificărilor conform prevederilor legale, fără obligația confirmării de primire.

- **Referitor la: afirmațiile privind încălcarea dreptului de proprietate prin prevederea unui drum, precum și realizarea unei lotizări a terenului vecin identificat prin CF 417586 și afirmațiilor că nu se face referire la terenul identificat prin CF 417586**

**Răspuns:** Documentația P.U.Z. reglementează exclusiv cele trei parcele incluse, fără a afecta juridic terenurile învecinate, care sunt ilustrate doar orientativ. Terenul menționat de proprietar se află într-o zonă de urbanizare unde dezvoltarea se poate realiza ulterior prin PUZ propriu, cu respectarea cerințelor PUG privind parcelarea și alocarea de suprafețe pentru infrastructură și utilități publice. Prezenta documentație nu modifică limitele de proprietate și nu impune obligații asupra terenului respectiv.

- **Referitor la: observațiile formulate privind profilul stradal propus în partea estică pentru unul dintre drumurile cu acces din calea Urseni, respectiv la accesurile pietonale și auto propuse**

**Răspuns:** Documentația P.U.Z. este corelată cu P.U.G. și urmărește dezvoltarea coerentă a rețelei stradale, propunând realizarea și cedarea terenurilor necesare drumurilor publice. Profilul stradal prevăzut asigură complet circulația auto, pietonală și pentru biciclete, chiar dacă este realizat etapizat.



Criticile privind lipsa accesului sau caracterul incomplet sunt nejustificate, iar soluțiile respectă normele legale și permit completarea ulterioară a infrastructurii odată cu dezvoltarea terenurilor învecinate.

- **Referitor la: observațiile formulate privind observațiile formulate privind corelarea documentației cu H.C.L.-urile aprobate anterior în zonă și configurația circulațiilor propuse**  
**Răspuns:** Documentația P.U.Z. este corelată cu P.U.G. și urmărește dezvoltarea coerentă a rețelei stradale, propunând realizarea și cedarea terenurilor necesare drumurilor publice. Profilul stradal prevăzut asigură complet circulația auto, pietonală și pentru biciclete, chiar dacă este realizat etapizat. Criticile privind lipsa accesului sau caracterul incomplet sunt nejustificate, iar soluțiile respectă normele legale și permit completarea ulterioară a infrastructurii odată cu dezvoltarea terenurilor învecinate.
- **Referitor la: afirmația potrivit căreia ar fi fost „ascunsă” existența unui teren învecinat care nu face obiectul unor documentații de urbanism aprobate anterior.**  
**Răspuns:** Afirmația privind omiterea sau „ascunderea” situației reale nu este întemeiată, deoarece documentația P.U.Z. include complet și explicit toate terenurile învecinate, pe baza datelor cadastrale reale. Formularea din memoriu are caracter general și nu exclude existența altor parcele, iar informațiile au fost prezentate transparent în cadrul documentației supuse consultării publice.
- **Referitor la: observațiile formulate privind faptul ca pe terenul învecinat sunt prevazute zone de institutii publice si servicii de interes public constituite in cladiri dedicate**  
**Răspuns:** Terenul învecinat nu este reglementat prin P.U.Z. și nu are prevăzute funcțiuni, deoarece nu face parte din acesta. În schimb, pentru terenurile incluse în P.U.Z. se aplică obligațiile P.U.G./R.L.U. privind organizarea urbanistică și alocarea de suprafețe pentru utilități publice (circa 11,65% pentru spații verzi și instituții, respectiv 24,84% pentru circulații).
- **Referitor la afirmația potrivit căreia ar fi fost omisă menționarea Municipiului Timișoara în cadrul documentației sau a corespondenței aferente P.U.Z.-ului**  
**Răspuns:** Documentația P.U.Z. prezintă clar situația juridică a terenurilor, incluzând și parcela Municipiului Timișoara, pentru care se propune reorganizarea și extinderea prin schimb de terenuri în vederea realizării unei funcțiuni publice adecvate. De asemenea, inițiatorul cedează suprafețe importante pentru spații verzi, instituții publice și circulații, în conformitate cu cerințele P.U.G./R.L.U. Includerea terenurilor municipale și inițierea privată a P.U.Z. sunt legale și transparente, fiind realizate cu acordurile și procedurile prevăzute de legislația în vigoare.
- **Referitor la: solicitarea privind prezentarea unui studiu de circulație / aviz al Comisiei de Circulație care să analizeze impactul traficului generat asupra Căii Urșeni**  
**Răspuns:** Documentația de urbanism propune completarea rețelei stradale locale conform PUG Timișoara, prin modernizarea străzii Iuliu Podlipny la profil de 16 m și realizarea unei străzi noi paralele, ambele cu rol de deservire locală și conectare cu comuna Giroc. Proiectul urmărește îmbunătățirea traficului și a conectivității, cu parcaje asigurate integral în incinte private, conform reglementărilor.  
PUZ-ul nu introduce artere majore și nici locuire colectivă; sunt propuse exclusiv locuințe individuale (max. 2 unități/parcelă), alături de funcțiuni compatibile (servicii, instituții publice, zone verzi), în acord cu UTR Liu. Soluția actuală respectă PUG și RLU, promovează o dezvoltare cu densitate redusă și va fi supusă avizării Comisiei de Circulație, fără a putea stabili termene pentru lucrările publice majore.
- **Referitor la: solicitarea de clarificare privind funcțiunea de locuire colectiva.**  
**Răspuns:** Documentația PUZ nu prevede locuire colectivă, fapt confirmat atât în materialele publicate, cât și în cadrul dezbaterii publice din 28.04.2026. Sunt propuse funcțiuni conforme PUG Timișoara (UTR U\_Liu): locuințe individuale (max. 2 unități/parcelă), servicii, instituții publice (educație), zone verzi și circulații. Interpretarea „unităților locative” ca locuire colectivă este eronată, deoarece nu sunt prevăzute blocuri sau indicatori specifici acestora. Deși o variantă din 2024 analiza și locuirea colectivă, soluția a fost revizuită, iar forma actuală (2026) respectă integral PUG și RLU, promovând o dezvoltare cu densitate redusă și funcțiuni compatibile.
- **Referitor la: solicitarea privind amplasarea terenurilor sportive propuse**  
**Răspuns:** Reprezentarea terenurilor sportive din planșa de mobilare urbană este orientativă, fără caracter obligatoriu, detaliile urmând a fi stabilite ulterior în etapelor de proiectare și autorizare. PUZ-ul reglementează doar funcțiunile, indicatorii urbanistici și condițiile generale de construire. Subzona S\_Is este destinată instituțiilor și serviciilor publice (ex. unități de învățământ), iar dotările sportive sunt considerate complementare acestora. Amplasarea orientativă respectă retragerile și asigură o distanță de peste 30 m față de locuințe, limitând impactul asupra acestora. Amenajările vor respecta normele tehnice și nu generează incompatibilități cu zona rezidențială, contribuind la o dezvoltare urbană echilibrată.
- **Referitor la: observațiile privind capacitatea infrastructurii edilitare existente**



**Răspuns:** Sunt în curs calculele și soluțiile tehnice pentru dimensionarea rețelelor de apă și canalizare, realizate conform normativelor în vigoare, astfel încât dezvoltarea să nu afecteze infrastructura existentă. Implementarea este condiționată de avizele operatorilor de utilități, care verifică capacitățile rețelelor și stabilesc eventualele lucrări necesare.

Toate racordările și lucrările edilitare vor fi fundamentate tehnic, avizate și autorizate legal, fiind realizate ulterior de investitor. PUZ-ul propune 62 de parcele pentru locuințe individuale, cu maximum două unități locative fiecare.

- **Referitor la: observațiile privind amplasarea subzonei de instituții și servicii publice și impactul asupra traficului.**

**Răspuns:** Amplasarea subzonei S\_Is (instituții și servicii publice) a fost stabilită în conformitate cu normele de specialitate, fiind retrasă de la Calea Urseni pentru a evita expunerea la trafic intens, zgomot și poluare.

Accesibilitatea este asigurată printr-o rețea de străzi propuse, inclusiv modernizarea străzii Luliu Podlipny la profil de 16 m, în condițiile în care actualmente accesul la Calea Urseni este impropriu.

Soluția urmărește remedierea lipsei de conectivitate din zonă, prin diversificarea rutelor și distribuirea mai eficientă a traficului.

- **Referitor la: regimul de înălțime al școlii.**

**Răspuns:** Soluția propusă respectă prevederile RLU aferent PUG pentru subzona S\_UIs, atât privind regimul de înălțime, cât și integrarea în contextul urban. Clădirea este amplasată la distanțe adecvate (min. 10 m față de limite și peste 30 m față de locuințe), având pe trei laturi drumuri.

Nu se generează impact negativ asupra însoririi sau iluminării naturale, fiind respectate cerințele OMS 119/2014. Configurația și retragerile justifică un regim de înălțime compatibil cu vecinătățile.

- **Referitor la: poziționarea accesurilor auto, pietonale precum și a unei zone verzi.**

**Răspuns:** Planșa de mobilare urbană prezintă orientativ organizarea parcajelor, acceselor și a zonei de drop-off, prevăzute din strada nouă paralelă cu strada Luliu Podlipny, pentru o circulație eficientă. Poziționarea exactă a acceselor pietonale va fi stabilită ulterior, în etapa de proiectare și autorizare.

De asemenea, este prevăzută o retragere de aproximativ 10 m față de străzi, destinată în principal spațiilor verzi, cu rol de protecție.

- **Referitor la: Studiul de trafic cumulativ pentru locuințe, școala, servicii și noile conexiuni rutiere**

**Răspuns:** Conform legislației în vigoare, documentațiile de urbanism pot include studii de specialitate, în funcție de necesități și de cerințele autorităților. PUZ-ul va fi analizat de Comisia de Circulație, care va evalua accesibilitatea, organizarea traficului și capacitatea rețelei rutiere, putând impune măsuri sau studii suplimentare.

Proiectul propune completarea și conectarea rețelei stradale locale existente, în acord cu PUG Timișoara, pentru îmbunătățirea fluxurilor de trafic și a conectivității, fără realizarea unor artere majore noi.

- **Referitor la: solicitarea ca pe loturile de 500 mp să fie permisă o singură unitate locativă.**

**Răspuns:** Reglementările PUG și RLU pentru UTR U\_Liu permit locuințe cu maximum două unități locative. Această tipologie este deja predominantă în zonă, inclusiv pe strada Luliu Podlipny, unde există locuințe similare pe parcele chiar mai mici.

Prin urmare, limitarea la o singură unitate locativă nu este justificată urbanistic. Realizarea locuințelor cu două unități este considerată adecvată, cu condiția respectării tuturor cerințelor legale, tehnice și de asigurare a parcajelor în incintă.

Răspunsul elaboratorului a fost transmis publicului care a formulat sugestiile și obiecțiile cu privire la documentație și a fost publicat pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara [www.primariatm.ro](http://www.primariatm.ro) în secțiunea *Administrație > Anunțuri > Urbanism - Etapa II de informare și consultare*.

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 de informare și consultare a publicului din cadrul Etapei 2 – Etapa elaborării propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent, cu privire la documentația Plan Urbanistic Zonal „Zonă de locuințe, servicii și instituții publice”, Calea Urseni, inițiator *Leicester Invest SRL, Municipiul Timișoara*, proiectant *ARHTECTIM SRL*, a fost finalizată, urmând a se parcurge circuitul legal de avizare.