



Semnat Sef serviciu Serviciul Planificare Urbana	Intocmit Consilier Serviciul Planificare Urbana	

PROCES-VERBAL al Dezbaterii publice din data de 25.08.2026

privind documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal „Structură funcțională mixtă, incluzând locuințe colective, activități comerciale (terțiare)”, amplasament strada Mareșal Constantin Prezan nr. 2, Calea Martirilor 1989 nr. 39 și 41, inițiator Noua Casă Locuințe SRL

În data de **25 august 2026**, începând cu ora **14:00**, în Sala de Consiliu a Municipiului Timișoara, s-a desfășurat dezbateri publică organizată la solicitarea persoanelor interesate, în cadrul etapei a II-a de informare și consultare a publicului cu privire la documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal „Structură funcțională mixtă, incluzând locuințe colective, activități comerciale (terțiare)”, amplasată pe str. Mareșal Constantin Prezan nr. 2 și Calea Martirilor 1989 nr. 39 și nr. 41.

La dezbateri publică au participat:

Din partea Serviciului Planificare Urbană:

- Roxana Pătrulescu – șef serviciu;
- Liliana Iovan – consilier.

Din partea proiectantului Pilot Team S.R.L.:

- arh. Laura Mărculescu;
- arh. Alexandra Motogna.

Din partea inițiatorului Noua Casă Locuințe S.R.L.:

- Cristian Szaszu – proprietar/inițiator;
- avocat Ioan Lucian Purdea.

Din partea cetățenilor:

- avocat Carmen Obîrșanu – reprezentant al unui grup de vecini din zonă;



- Florica Bujor;
- Nasser Nedici;
- Andrei Gherescu.

Dezbaterea publică s-a desfășurat pe durata a aproximativ o oră și 25 de minute.

1. Prezentarea documentației

În deschiderea dezbaterii, reprezentantul Serviciului Planificare Urbană a prezentat cadrul întâlnirii și a oferit posibilitatea proiectantului de a face o scurtă prezentare a documentației.

Reprezentantul proiectantului a prezentat principalele caracteristici ale propunerii urbanistice, respectiv reglementarea unei zone cu funcțiune mixtă, incluzând locuire, funcțiuni terțiare și comerț la parter, în conformitate cu reglementările prevăzute prin Planul Urbanistic General în vigoare.

S-a precizat că, în urma avizului de oportunitate nr. 24/2025 și a analizării propunerii în cadrul Comisiei Tehnice, au fost diminuate o serie de valori maxime prevăzute de PUG, în scopul integrării propunerii în contextul existent.

Totodată, proiectantul a precizat că:

- pentru cele două loturi se propune un regim maxim de înălțime de S+P+4E+2Er;
- regimul de înălțime propus este inferior celui permis prin PUG;
- către zona de locuințe individuale/semincolective existente se propun retrageri menite să asigure o tranziție și protejarea vecinătăților;
- în partea din spate a parcelei se propune o zonă verde de tip Deep Green, reprezentând o zonă plantată pe teren natural, fără subsol, cu rol de protecție vizuală și acustică;
- retragerile față de limitele proprietăților învecinate sunt stabilite în raport cu înălțimea propusă a construcțiilor.

2. Aspecte juridice privind suprafața reglementată și mandatele proprietarilor

În cadrul dezbaterii, reprezentanta grupului de vecini, avocat Carmen Obîrșanu, a ridicat problema suprafeței reglementate prin documentație și a susținut că unul dintre proprietarii incluși în documentație și-ar fi revocat mandatul acordat anterior pentru reprezentarea sa în procedura de elaborare a PUZ-ului.

S-a solicitat clarificarea situației juridice a mandatelor și a efectelor pe care o eventuală revocare a acestora le-ar putea avea asupra documentației de urbanism.

Reprezentantul inițiatorului a precizat că, la momentul întocmirii documentației, mandatele existente erau valabile, iar reprezentantul juridic al inițiatorului a arătat că eventualele aspecte privind revocarea mandatelor trebuie analizate distinct, prin raportare la actele juridice existente.



Reprezentanta Serviciului Planificare Urbană a precizat că situația referitoare la eventuala revocare a mandatelor nu era cunoscută de Primăria Municipiului Timișoara anterior dezbaterii și că informația reprezintă un element nou, care urmează să fie verificat și analizat în raport cu documentația existentă.

3. Litigiul privind PUG și efectele asupra documentației

Participanții au invocat existența unui litigiu referitor la actul administrativ prin care a fost aprobat Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aferent, fiind menționată o soluție pronunțată în primă instanță și existența unui termen de judecată în calea de atac.

S-a solicitat precizarea stadiului procesual și a eventualelor consecințe asupra documentației PUZ aflate în consultare, în situația în care soluția de anulare ar rămâne definitivă.

Reprezentanta Serviciului Planificare Urbană a precizat că, la data desfășurării dezbaterii, documentația este analizată în raport cu PUG-ul și RLU-ul aflate în vigoare, iar situația juridică invocată a fost avută în vedere de reprezentanții juridici ai instituției. S-a precizat că dezbaterea publică are ca obiect documentația PUZ aflată în procedură și nu litigiul privind PUG-ul.

4. Extinderea zonei reglementate și includerea parcelelor în documentație

Participanții au solicitat explicații cu privire la motivul pentru care în zona de reglementare au fost incluse și parcelele învecinate, inclusiv terenurile proprietarilor care au declarat că nu intenționează să construiască.

Reprezentanta Serviciului Planificare Urbană a precizat că extinderea zonei de reglementare a fost solicitată în cadrul procedurii de emitere a avizului de oportunitate, fiind justificată de necesitatea unei dezvoltări urbane coerente și a corelării reglementărilor între parcelele învecinate.

S-a precizat că includerea unor parcele în zona de reglementare nu are ca efect obligarea proprietarilor acestora să construiască și că PUZ-ul reprezintă o reglementare urbanistică.

5. Accesurile și circulațiile propuse

O parte importantă a discuțiilor a vizat soluția de acces și circulație prevăzută în documentație.

Participanții au solicitat clarificări cu privire la accesul auto propus în zona străzii Mareșal Constantin Prezan și la posibilitatea instituirii unui al doilea acces prin zona proprietăților învecinate.

Reprezentanta Serviciului Planificare Urbană a prezentat prevederile avizului Comisiei de Circulație referitoare la etapizarea accesurilor, aviz pe care l-a consultat pentru prima dată în cadrul dezbaterii publice, acesta fiindu-i prezentat, la momentul respectiv, pe telefonul proiectantului.



S-a precizat că avizul Comisiei de Circulație nu reprezintă un document solicitat de cadrul legal aplicabil în mod expres pentru publicare în etapa a II-a de informare și consultare a publicului.

Prevederile prezentate referitoare la etapizarea accesurilor au fost următoarele:

- în prima etapă, accesul de intrare și ieșire se realizează din strada Mareșal Constantin Prezan;
- după edificarea construcției prevăzute pe lotul 2, accesurile auto urmează să fie reconfigurate, fiind prevăzut accesul de intrare din Calea Martirilor și accesul de ieșire din strada Mareșal Constantin Prezan, pe o bandă de circulație cu lățimea de 3,50 m.

S-a precizat că reglementarea urbanistică a unui acces nu echivalează cu obligarea proprietarilor la realizarea acestuia. Executarea efectivă a lucrărilor este condiționată de obținerea autorizației de construire.

Totodată, s-a precizat că instituirea unei servituți asupra unei proprietăți private nu poate fi realizată fără îndeplinirea condițiilor juridice aplicabile, inclusiv acordul proprietarului, după caz.

6. Avizele de circulație și documentele supuse consultării publice

Participantii au solicitat punerea la dispoziție a avizului Comisiei de Circulație și au ridicat problema faptului că acesta nu se regăsește între documentele publicate pe pagina de internet a Primăriei.

Reprezentanta Serviciului Planificare Urbană a precizat că documentele supuse publicării în cadrul etapei de informare și consultare sunt cele prevăzute de cadrul procedural aplicabil, respectiv documentația de urbanism, planșele, memoriul și Regulamentul Local de Urbanism, iar avizele nu fac parte din setul de documente publicate online în cadrul acestei etape, chiar acestea nu sunt solicitate la această etapă.

7. Regimul de înălțime și derogarea privind înălțimea de 22 m

Participantii au solicitat clarificări cu privire la regimul de înălțime și la raportarea propunerii la limita de 18 m prevăzută prin RLU aferent PUG.

S-a semnalat faptul că, pentru o anumită zonă a lotului 1, este prevăzută o înălțime de până la 22 m.

Reprezentanta Serviciului Planificare Urbană a precizat că PUZ-ul are, prin natura sa, rolul de a detalia și, după caz, de a modifica reglementările stabilite prin PUG, inclusiv în ceea ce privește regimul de înălțime, retragerile și indicatorii urbanistici.

Participantii au solicitat ca eventualele derogări să fie fundamentate și transpuse explicit în partea desenată și în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

Reprezentanta Serviciului Planificare Urbană a precizat că aceste aspecte vor fi analizate și reverificate în etapa următoare, cu ocazia avizării documentației de către Arhitectul-Șef.



8. Retragerile față de proprietățile învecinate

Au fost solicitate clarificări privind modul de determinare a retragerilor față de limitele laterale ale proprietăților, inclusiv în raport cu înălțimea clădirilor propuse.

S-a discutat în special situația în care construcțiile au o înălțime de aproximativ 25 m și aplicarea retragerii de tip H/2.

Reprezentanta Serviciului Planificare Urbană a precizat că retragerea se raportează la planul fațadei și la limita de proprietate și nu la extremitatea balcoanelor sau a altor elemente în consolă, aspectele de detaliu urmând a fi clarificate în documentația aferentă etapelor ulterioare.

Participanții au solicitat ca modul de calcul al retragerilor să fie reprezentat și cotate în documentația de urbanism.

9. Subsolvurile și condițiile geotehnice

Un alt subiect principal al dezbaterii l-a constituit propunerea de realizare a două niveluri de sol.

Participanții au solicitat clarificări cu privire la fundamentarea acestei soluții, la condițiile geotehnice și hidrogeologice, precum și la eventualele efecte asupra construcțiilor existente în vecinătate, inclusiv asupra fundațiilor și puțurilor existente.

Reprezentanta Serviciului Planificare Urbană a precizat că documentația PUZ stabilește reglementări urbanistice și valori maxime, în timp ce verificarea condițiilor tehnice concrete pentru realizarea construcției și a subsolvurilor se va efectua în etapa autorizării, prin studiile specifice necesare.

S-a precizat că, în situația în care studiile tehnice efectuate în etapa autorizării vor demonstra că soluția nu poate fi realizată în condiții de siguranță, aceasta nu va putea fi autorizată în forma propusă.

Participanții au solicitat, de asemenea, măsuri de monitorizare și expertizare a construcțiilor învecinate.

Reprezentanta Serviciului Planificare Urbană a precizat că asemenea măsuri țin de etapele tehnice ulterioare și nu constituie elemente de fundamentare ale reglementării urbanistice la nivel de PUZ.

10. Spațiul verde de tip „Deep Green”

Participanții au solicitat clarificări cu privire la suprafața de spațiu verde și la caracteristicile zonei „Deep Green”, respectiv dacă aceasta se realizează efectiv pe teren natural și dacă poate include subsoluri, alei, rezervoare, rețele sau alte elemente construite.

Reprezentantul proiectantului a precizat că zona „Deep Green” reprezintă 25% din suprafața terenului studiat și că, în această zonă, nu este prevăzut sol, sensul acestei reglementări fiind acela de spațiu verde pe teren natural.

S-a solicitat ca aceste caracteristici să fie menținute și explicitate în partea scrisă și desenată a documentației.



11. Regula referitoare la limita de 40 m

A fost ridicată problema unei prevederi din RLU aferent PUG referitoare la o limită de 40 m și la circulația și staționarea autovehiculelor.

Reprezentanta Serviciului Planificare Urbană a precizat că prevederea invocată se referă la curțile clădirilor și nu este aplicabilă în forma invocată de participanți situației analizate prin prezentul PUZ, întrucât configurația propusă nu presupune existența unei curți interioare de tipul la care se referă norma menționată, respectiv RLU aferent PUG în vigoare.

Participanții au solicitat ca interpretarea acestei prevederi să fie reflectată în mod clar în documentația de urbanism.

12. Studiul de însorire și anvelopa maximă

Participanții au solicitat clarificări cu privire la studiul de însorire și la raportarea acestuia la anvelopa maximă permisă prin documentația de urbanism.

Reprezentanta Serviciului Planificare Urbană a precizat că studiul de însorire existent a fost realizat raportat la anvelopa maximă avută în vedere în documentația de urbanism, urmând ca detaliile privind fiecare încăpere și fiecare fereastră să fie analizate la etapa autorizării construcției.

13. Indicatorii urbanistici, funcțiunile și numărul de utilizatori

Participanții au solicitat precizarea unui număr maxim de apartamente, camere, suprafețe comerciale, medicale și număr de utilizatori.

Reprezentanta Serviciului Planificare Urbană a precizat că documentația de PUZ stabilește indicatori urbanistici maximali și funcțiuni admise, fără a stabili un număr maxim de apartamente sau de utilizatori în sensul solicitat.

S-a menționat că necesarul de parcaje este determinat în raport cu funcțiunile și indicatorii propuși.

14. Situația proprietarilor parcelelor incluse în documentație

Proprietarii unor parcele incluse în zona reglementată au declarat că nu intenționează să construiască și că nu doresc instituirea unor accesuri sau servituți care să afecteze proprietățile lor.

Domnul Nasser Nedici a precizat că nu dorește ca accesul auto prevăzut în documentație să traverseze proprietatea sa și că nu intenționează să dezvolte construcții pe terenul propriu.

Domnul Andrei Gherescu a solicitat clarificări cu privire la efectele includerii proprietății sale în PUZ, în special în ceea ce privește eventualele accese, circulații și servituți.



Reprezentanta Serviciului Planificare Urbană a precizat că PUZ-ul nu obligă proprietarii să construiască și că, pentru instituirea unor servituți asupra proprietăților private, sunt necesare acordurile și formalitățile juridice aplicabile.

S-a precizat, de asemenea, că o eventuală autorizație de construire va putea fi solicitată pentru parcela asupra căreia solicitantul deține dreptul de proprietate și în condițiile legale aplicabile.

15. Observațiile și solicitările formulate de reprezentanta grupului de vecini

Doamna avocat Carmen Obîrșanu și doamna Florica Bujor au prezentat o serie de observații și solicitări formulate în numele locatarilor/vecinilor, referitoare, în principal, la:

- situația juridică a mandatelor acordate de proprietarii unor parcele incluse în PUZ;
- efectele eventualei retrageri a proprietarilor din documentație;
- situația litigioasă privind PUG și RLU;
- justificarea includerii anumitor parcele în zona reglementată;
- regimul de înălțime și diferența dintre înălțimile reglementate prin PUG și cele propuse prin PUZ;
- caracterul obligatoriu și cotarea retragerilor către zona de locuințe individuale;
- modul de calcul al retragerii H/2;
- realizarea celor două niveluri de subsol și fundamentarea tehnică a acestei soluții;
- protejarea construcțiilor existente învecinate;
- delimitarea și caracteristicile zonei „Deep Green”;
- interpretarea limitei de 40 m prevăzute de RLU;
- studiul de însorire;
- capacitatea traficului, necesarul de parcaje și utilități;
- planul de acțiune și etapizarea dezvoltării;
- accesurile, circulațiile, traseele pentru autospeciale, utilitățile și eventualele servituți;
- efectele excluderii unei parcele din zona reglementată asupra indicatorilor urbanistici și a soluției de circulație.

Participanții au solicitat ca observațiile formulate să fie consemnate în procesul-verbal și să fie avute în vedere în raportul privind informarea și consultarea publicului.

De asemenea, s-a solicitat ca poziția formulată în cadrul dezbaterii să fie anexată la dosarul documentației de urbanism, împreună cu înscrisurile depuse de participanți.

16. Clarificări privind caracterul neobligatoriu al PUZ-ului pentru proprietarii care nu intenționează să construiască

În cadrul discuțiilor, reprezentantul proprietarilor unor parcele incluse în PUZ a solicitat clarificări cu privire la faptul că includerea în documentația de urbanism nu îi obligă să edifice construcțiile propuse.



Reprezentanta Serviciului Planificare Urbană a precizat că PUZ-ul reprezintă o reglementare urbanistică și nu obligă proprietarul să realizeze construcția reglementată.

Totodată, s-a precizat că eventualele accese sau servituți necesare pentru o dezvoltare viitoare trebuie să respecte regimul juridic al proprietăților și nu pot fi instituite asupra proprietății private fără îndeplinirea condițiilor legale.

17. Poziția inițiatorului

Reprezentantul inițiatorului, domnul Cristian Szaszu, a precizat că o parte dintre aspectele ridicate în cadrul dezbaterii țin de etapa ulterioară autorizării și nu presupun realizarea imediată a unor lucrări.

Acesta a subliniat caracterul de reglementare urbanistică al PUZ-ului și faptul că realizarea efectivă a construcțiilor, accesurilor și lucrărilor va avea loc numai în condițiile obținerii autorizațiilor necesare.

Totodată, a solicitat ca în raportul informării și consultării publicului să fie consemnat faptul că proprietarii incluși în documentație nu sunt obligați să construiască sau să realizeze infrastructura propusă prin documentație în lipsa unei inițiative proprii și a parcurgerii etapelor legale de autorizare.

18. Concluziile dezbaterii publice

În urma discuțiilor purtate, reprezentanta Serviciului Planificare Urbană a precizat că toate observațiile și solicitările formulate în cadrul dezbaterii publice au fost consemnate și vor fi analizate în cadrul procedurii de informare și consultare a publicului.

În mod particular, urmează a fi analizată situația nou adusă la cunoștința autorității cu privire la **eventuala revocare a mandatelor unor proprietari incluși în documentație**, precum și impactul acestei situații asupra documentației de urbanism și a soluțiilor de acces și circulație.

De asemenea, observațiile referitoare la regimul de înălțime, retrageri, spațiul verde „Deep Green”, accese și servituți, precum și celelalte aspecte tehnice și urbanistice formulate în cadrul dezbaterii vor fi avute în vedere în etapele ulterioare de analiză și avizare a documentației.

S-a precizat că documentația se află în **etapa a II-a de informare și consultare a publicului**, urmând etapa de avizare de către Arhitectul-Șef și, ulterior, parcurgerea etapelor prevăzute de legislația aplicabilă pentru promovarea și aprobarea documentației.

Reprezentanta Serviciului Planificare Urbană a precizat că documentația va fi analizată în continuare inclusiv prin raportare la aspectele noi aduse la cunoștința autorității în cadrul dezbaterii publice.

La final, nemaifiind alte persoane înscrise la cuvânt și alte aspecte referitoare la documentația de urbanism de discutat, dezbaterea publică a fost declarată închisă.

Prezentul proces-verbal a fost întocmit pentru consemnarea desfășurării dezbaterii publice și a principalelor aspecte, observații, solicitări și răspunsuri formulate în cadrul acesteia.