

RASPUNS LA SESIZARILE INREGISTRATE CU NR.: MTM2026-019644 DIN DATA DE 14.04.2026, MTM2026-022006 DIN 28.04.2026 SI MTM2026-022782 DIN DATA DE 04.05.2026

Raspunsuri la sesizarile primite de catre Primaria Municipiului Timisoara CU NR. MTM2026-019644 DIN DATA DE 14.04.2026, CU NR. MTM2026-022006 DIN 28.04.2026 SI CU NR MTM2026-022782 DIN DATA DE 04.05.2026, toate inaintate de proprietariul imobilului situat in Timisoara, pe calea Urseni, identificat prin CF 417586, referitoare la "PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA LOCUINTE, SERVICII SI INSTITUTII PUBLICE", amplasat in municipiului Timisoara, Calea Urseni FN, judetul Timis, pe terenurile identificate prin: CF 452971, nr. cad. CF 452971 CF 452972, nr. cad. CF 452972, CF 454477, nr. cad. CF 454477

In urma parcurgerii sesizarii s-au evidentiat urmatoarele:

Referitor la afirmațiile privind incalcarea dreptului de proprietate prin prevederea unui drum, precum si realizarea unei lotizari a terenului vecin identificat prin CF 417586 si afirmatiilor ca nu se face referire la terenul identificat prin CF 417586

Documentația "PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA LOCUINTE, SERVICII SI INSTITUTII PUBLICE", amplasat in municipiului Timisoara, Calea Urseni FN, judetul Timis, pe terenurile identificate prin: CF 452971, nr. cad. CF 452971 CF 452972, nr. cad. CF 452972, CF 454477, nr. cad. CF 454477 la care faceți referire, aflată în curs de elaborare, **reglementează exclusiv terenurile care fac obiectul PUZ** (CF 452971, nr. cad. CF 452971 CF 452972, nr. cad. CF 452972, CF 454477, nr. cad. CF 454477) conform limitelor cadastrale înscrise în CF și evidențiate în planșele anexate, în conformitate cu legislația în vigoare.

Reprezentările grafice realizate asupra terenurilor învecinate au caracter exclusiv ilustrativ și nu constituie reglementări urbanistice, neproducând efecte juridice asupra dreptului de proprietate al parcelelor învecinate care nu fac obiectul prezentului PUZ. Acestea au fost utilizate pentru a evidenția posibilitatea dezvoltării coerente a zonei în perspectivă, în conformitate cu prevederile PUG și RLU aplicabile UTR U_Liu – zonă de urbanizare .

Terenul identificat prin CF nr. 417586, aflat în proprietatea dumneavoastră, reprezentând teren liber de construcții situat în intravilanul Municipiului Timișoara, având categoria de folosință „arabil”, este încadrat, conform PUG Timișoara, în UTR U_Liu – zonă de urbanizare.

În cadrul acestei zone, realizarea de construcții este condiționată de elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism de tip PUZ, cu respectarea prevederilor RLU aferent.

Conform acestor prevederi, se impune:

- *remodelarea parcellarului în conformitate cu structura urbană propusă;*
 - *asigurarea suprafețelor destinate tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local (în general 20–25% din suprafața totală);*
 - *asigurarea suprafețelor pentru alte obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, spații verzi etc.), în cotă minimă de 10% din suprafața totală.*
- Suprafețele destinate obiectivelor de utilitate publică se constituie prin diminuarea proporțională a proprietăților inițiale, conform RLU.*

Prezenta documentație nu aduce nicio modificare limitelor de proprietate existente și nu instituie restrângeri asupra dreptului de proprietate sau de folosință aferent imobilului cu destinația de teren arabil aflat în proprietatea dumneavoastră identificat prin CF 417586 Timisoara.

Totodată, prin prezentul P.U.Z. nu se instituie asupra terenului dumneavoastră obligații privind cedări de teren, rezervări pentru drumuri sau alte reglementări urbanistice obligatorii, întrucât acesti imobil, identificat prin CF 417586 Timisoara, nu face obiectul prezentei documentației de urbanism.

Referitor la observațiile formulate privind profilul stradal propus in partea estica pentru unul dintre drumurile cu acces din calea Urseni, respectiv la accesurile pietonale si auto propuse

Documentatia "PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA LOCUINTE, SERVICII SI INSTITUTII PUBLICE", amplasat in municipiului Timisoara, Calea Urseni FN, judetul Timis, pe terenurile identificate prin: CF 452971, nr. cad. CF 452971 CF 452972, nr. cad. CF 452972, CF 454477, nr. cad. CF 454477 a fost elaborată în corelare cu prevederile P.U.G. Timișoara, cu documentațiile de urbanism aprobate în vecinătate și cu necesitatea asigurării unei dezvoltări coerente a rețelei stradale din zonă.

Prin documentația P.U.Z. se propune realizarea și cedarea către domeniul public a suprafețelor necesare pentru constituirea profilelor stradale aferente dezvoltării propuse, astfel încât toate parcelele rezultate să beneficieze de acces corespunzător auto, pietonal și pentru biciclete, conform prevederilor urbanistice și normativelor aplicabile.

În cazul străzii la care se face referire în sesizare, pe terenul reglementat prin prezentul P.U.Z. este prevăzută o lățime de 11,50 m din profilul stradal total de 16,00 m, lățime în cadrul căreia sunt asigurate:

- partea carosabilă cu circulație în dublu sens 7.00 m (3.50 m/ sens);
- trotuar (1.50 m);
- pistă pentru biciclete (1.50 m);
- zonă verde de aliniament (1.50 m).

Precizăm faptul că soluția propusă nu reprezintă un „drum incomplet”, ci o etapă firească și corectă de realizare a profilului stradal, raportată la limitele de proprietate existente și la modul de dezvoltare urbanistică prevăzut prin P.U.G. și documentațiile aprobate anterior în zonă. Totodată, documentația a fost elaborată având în vedere inclusiv posibilitatea dezvoltării viitoare a parcelelor învecinate, situație în care profilul stradal va putea fi întregit la dimensiunea finală de 16,00 m și pe terenurile adiacente, în măsura în care și acestea vor face obiectul unor documentații de urbanism și acestea vor urma aceeași procedură de urbanizare, cu respectarea aceluiași reguli și obligații privind cedările pentru drumuri și infrastructură publică conform prevederilor RLU P.U.G., respectiv: *“remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului R.L.U. . Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. In cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 – 25% din suprafața totală) și cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc.), în cotă fixă de minim 10% din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc.), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații și servicii publice în zonă și oraș, cu condiția amplasării în noile locații doar a unor obiective de utilitate publică. P.U.Z. se va conforma strict reglementărilor P.U.G. și R.L.U. ”*

Afirmațiile potrivit cărora nu ar fi asigurate circulațiile pietonale, accesul bicicletelor sau accesul carosabil nu corespund soluției propuse prin documentația de urbanism. Profilul stradal propus pe terenul reglementat prin P.U.Z. include toate elementele necesare unei circulații corespunzătoare, respectiv carosabil în dublu sens, trotuar, pistă de biciclete și zonă verde de aliniament. Precizăm totodată faptul că, în zona în care profilul stradal este asigurat parțial pe terenul reglementat prin prezentul P.U.Z., funcțiunile propuse sunt amplasate exclusiv pe partea aferentă terenului beneficiarului, respectiv pe terenurile care fac obiectul documentației de urbanism. Terenul situat pe partea opusă a străzii nu face obiectul prezentului P.U.Z. și este încadrat prin P.U.G. Timișoara în UTR Uliu, având în prezent categoria de teren agricol/arabil. Prin urmare, afirmațiile potrivit cărora strada ar deservi în prezent funcțiuni de locuire și unități de învățământ amplasate pe ambele laturi ale profilului stradal nu corespund situației reale reglementate prin documentația de urbanism.

De asemenea, parcelele destinate locuirii din partea estică a terenului studiat beneficiază de profil stradal complet de 16,00 m realizat integral pe terenul reglementat prin prezentul P.U.Z., întrucât în acea zonă nu mai există limită comună cu parcela la care se face referire în sesizare.

Totodată, subzonele S_Et și S_Is sunt deservite suplimentar de alte două străzi propuse prin documentație, ceea ce asigură o și mai mare accesibilitate corespunzătoare auto, pietonală și velo pentru funcțiunile propuse, inclusiv pentru eventualele dezvoltări aferente subzonei de instituții și servicii publice.

Referitor la invocarea Ordinului nr. 49/27.01.1998 privind aprobarea Normelor tehnice pentru proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, precizăm faptul că acesta reglementează condițiile tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor publice, clasificarea acestora și elementele componente ale profilelor stradale, fără a interzice realizarea etapizată a profilelor stradale în cadrul proceselor de urbanizare și fără a condiționa aprobarea documentațiilor de urbanism de existența integrală a profilului stradal pe proprietatea unui singur beneficiar.

Conform 2. HG 525/1996 – obligația existenței accesului Art. 25 – Accese carosabile din Regulamentul General de Urbanism: „Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.” și: „Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.” Drumurile reglementate prin PUZ, inclusiv profilul stradal aferent laturii estice, sunt dimensionate astfel încât să permită accesul și intervenția autospecialelor pentru stingerea incendiilor, partea carosabilă propusă având lățimea de 7,00 m din profilul total de 11,50 m. Ulterior aprobării PUZ, drumurile propuse vor fi transferate în domeniul public, asigurând accesul legal și direct din domeniul public la parcelele nou create.

Emiterea autorizațiilor de construire se va realiza numai cu respectarea condițiilor legale privind asigurarea accesului la domeniul public și după realizarea procedurilor necesare privind cedarea terenurilor afectate de drumurile propuse către domeniul public, conform prevederilor legale aplicabile și etapizării investițiilor.

Referitor la observațiile formulate privind corelarea documentației cu H.C.L.-urile aprobate anterior în zonă și configurația circulațiilor propuse.

Prezentul P.U.Z. a fost elaborat în baza prevederilor P.U.G. Timișoara, cu analizarea și corelarea documentațiilor de urbanism aprobate anterior în vecinătate, inclusiv a hotărârilor de consiliu local menționate în sesizare. Este important de precizat faptul că fiecare documentație de urbanism reglementează exclusiv terenurile care fac obiectul respectivei documentații și nu poate institui reglementări urbanistice definitive pe terenuri aflate în afara limitei de studiu și a proprietăților beneficiarului. PUZ-urile aprobate anterior cu HCL numărul 188 din 07.04.2015, HCL numărul 206 din 30.05.2017 și HCL numărul 221 din 08.05.2015 sunt figurate pe planșele prezentei documentații și s-a ținut cont de ele în elaborarea soluției urbanistice la elaborarea prezentului PUZ însă **nu impun** drumuri sau lotizări pe parcele care nu au fost reglementate prin ele. De asemenea prin PUZ-urile aprobate anterior în perioada 2015-2017 la care faceți referire este figurată și pe parcela aflată în proprietatea dvs. o posibilitate de dezvoltare în viitor din punct de vedere al funcțiilor propuse cât și a circulației rutiere.

În consecință, drumurile și circulațiile ilustrate în cadrul documentațiilor aprobate anterior în afara terenului reglementat prin prezentul P.U.Z. au caracter orientativ/de perspectivă pentru dezvoltarea ulterioară a zonei și nu reprezintă reglementări definitive aplicabile unor terenuri care nu au făcut obiectul respectivelor documentații.

Referitor la configurația străzii Luliu Podlipny, precizăm faptul că soluția propusă prin prezentul P.U.Z. a fost fundamentată pe situația cadastrală și topografică existentă în teren, inclusiv pe zonele de drum identificate prin ridicarea topografică și pe configurația reală a circulațiilor existente. Astfel, în prezent, profilul aferent străzii Luliu Podlipny se îngustează semnificativ în zona locuințelor colective existente, ajungând la aproximativ 3 m lățime – lucru ilustrat și în partea desenată a P.U.Z.-ului. Soluția propusă prin P.U.Z. urmărește tocmai corectarea acestei disfuncționalități și asigurarea unui profil stradal corespunzător de 16,00 m, adaptat situației reale din teren și corelat cu dezvoltările existente. Inflexiunea profilului stradal rezultă din necesitatea racordării coerente la configurația existentă a drumului și la limitele cadastrale actuale, fără a afecta continuitatea circulațiilor propuse.

Referitor la observația privind lipsa unui drum paralel cu Calea Urseni, menționăm faptul că soluția de organizare a circulațiilor propusă prin prezentul P.U.Z. este adaptată funcțiunilor și modului de organizare urbanistică specifice terenului reglementat. Configurația funcțională propusă diferă de cea aferentă documentațiilor aprobate anterior intrucat nu avem propuse locuințe colective și locuințe individuale asemenea PUZ-urilor aprobate și nu necesită o separare între aceste două funcțiuni, motiv pentru care nu a fost preluată identic configurația circulațiilor ilustrată în acele documentații.

În cadrul prezentului P.U.Z. este prevăzut un drum de separare și deservire între subzona de instituții și servicii publice și zona de locuire, dispus paralel cu Calea Urseni, soluție considerată adecvată pentru organizarea funcțională propusă și pentru asigurarea accesibilității corespunzătoare.

Prin urmare, apreciem că soluția de circulație propusă prin prezentul P.U.Z. este coerentă, fundamentată pe situația existentă din teren, corelată cu prevederile P.U.G. Timișoara și adaptată funcțiunilor și necesităților reale ale zonei reglementate.

Referitor la afirmația potrivit căreia ar fi fost „ascunsă” existența unui teren învecinat care nu face obiectul unor documentații de urbanism aprobate anterior.

Această susținere nu corespunde conținutului real al documentației depuse și publicate. Documentația P.U.Z. conține planșe de situație existente, ridicare topografică, planuri cadastrale și reglementări urbanistice în cadrul cărora sunt reprezentate în mod explicit toate parcelele învecinate, inclusiv terenul la care se face referire în sesizare, cu evidențierea situației reale din teren și a limitelor de proprietate existente.

Formularea din cadrul memoriului de prezentare conform căreia terenul studiat „este înconjurat de terenuri reglementate anterior prin documentații de P.U.Z. în perioada 2015-2017” are caracter general și descriptiv privind contextul urbanistic predominant al zonei și faptul că majoritatea terenurilor învecinate au făcut obiectul unor reglementări urbanistice aprobate anterior.

Această formulare nu reprezintă o negare sau o omisiune intenționată a existenței altor parcele nereglementate prin P.U.Z., cu atât mai mult cu cât acestea sunt reprezentate explicit în partea desenată a documentației și sunt cunoscute în cadrul analizei urbanistice realizate. Totodată, documentația a fost elaborată în baza situației cadastrale și juridice reale existente la data întocmirii acesteia, fără omiterea sau ascunderea unor proprietăți învecinate.

Prin urmare, apreciem că afirmația privind o presupusă „ascundere” a situației existente nu este justificată, informațiile privind terenurile învecinate fiind prezentate transparent în documentația publicată și supusă 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

Pe terenul învecinat, identificat prin CF 417586 Timișoara nu sunt propuse zone de institutii și servicii publice, sau orice alte funcțiuni, intrucat nu face obiectul prezentului PUZ și nu va fi reglementat în niciun fel prin acesta.

Pe terenul identificat prin CF 452971, nr. cad. CF 452971 CF 452972, nr. cad. CF 452972, CF 454477, nr. cad. CF 454477 Timișoara, care face obiectul PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA LOCUINTE, SERVICII SI INSTITUTII PUBLICE, sunt prevazute conform RLU P.U.G.: *“remodelarea parcellarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului R.L.U. . Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 – 25% din suprafața totală) și cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc.), în cotă fixă de minim 10% din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc.), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații și servicii publice în zonă și oraș, cu condiția amplasării în noile locații doar a unor obiective de utilitate publică. P.U.Z. se va conforma strict reglementărilor P.U.G. și R.L.U.”*

Suprafețele cedate de către initiatorul acestui PUZ reprezintă 11,65% din suprafața totală a terenului aflat în proprietatea SC LEICESTER INVEST SRL pentru zona verde și zona de instituții publice și 24,84% pentru circulația publică.

Referitor la afirmația potrivit căreia ar fi fost omisă menționarea Municipiului Timișoara în cadrul documentației sau a corespondenței aferente P.U.Z.-ului

Documentația de urbanism P.U.Z. – atât partea scrisă, cât și partea desenată – evidențiază în mod explicit situația juridică și funcțională a tuturor terenurilor incluse în limita de studiu, inclusiv a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Timișoara.

În cadrul documentației este precizat faptul că terenul identificat prin CF 454477, aflat în proprietatea Municipiului Timișoara, cu o suprafață de 5.980 mp, este inclus în limita P.U.Z.-ului în vederea reorganizării urbanistice a zonei și a creării unei parcele regulate, cu acces corespunzător din domeniul public, destinată unei funcțiuni de interes public.

În acest sens, documentația propune realizarea unui schimb de terenuri și completarea suprafeței existente cu teren aflat în proprietatea SC LEICESTER INVEST SRL, astfel încât parcela rezultată, care va rămâne în proprietatea Municipiului Timișoara, să aibă o suprafață de aproximativ 10.002 mp, o formă regulată și acces din domeniul public pe trei laturi, fiind adecvată pentru dezvoltarea unei funcțiuni de instituții și servicii publice.

Totodată, din suprafața terenului aflat în proprietatea S.C. LEICESTER INVEST S.R.L. se propune transferul către domeniul public al Municipiului Timișoara în urma elaborării și aprobării prezentului P.U.Z. a următoarelor suprafețe:

- 3.833 mp – zonă verde;
- 4.022 mp – zonă de instituții publice;
- 18.250 mp – circulații publice.

Suprafețele cedate reprezintă aproximativ 11,65% din suprafața totală pentru zona verde și zona de instituții publice și aproximativ 24,84% pentru circulațiile publice – aceste procente se raportează la suprafața celor două parcele aflate în proprietatea initiatorului S.C. LEICESTER INVEST S.R.L..

În ceea ce privește calitatea de inițiator al documentației, menționăm faptul că documentația P.U.Z. este elaborată la inițiativa S.C. LEICESTER INVEST S.R.L. aceasta fiind entitatea care promovează și finanțează elaborarea documentației de urbanism. Incluziunea în P.U.Z. parcele aflate în proprietatea Municipiului Timișoara, în vederea reorganizării urbanistice și a realizării unei funcțiuni de interes public, nu modifică caracterul documentației și nu reprezintă o omisiune sau o lipsă de transparență, aceste aspecte fiind prezentate în mod explicit în cadrul documentației publicate și supuse consultării publice.

Precizăm de asemenea faptul că, pentru includerea terenului identificat prin CF 454477, aflat în proprietatea Municipiului Timișoara, în cadrul prezentului P.U.Z., prin certificatul de urbanism și prin avizul de oportunitate emis pentru documentație a fost solicitat acordul CLMT privind includerea acestei parcele în prezentul P.U.Z. .

Legislația în vigoare nu interzice elaborarea unei documentații P.U.Z. în situația existenței unor terenuri învecinate care nu au fost anterior reglementate urbanistic, cu condiția respectării prevederilor R.L.U. aferent P.U.G., a procedurilor de avizare și a principiilor de dezvoltare coerentă a zonei.

Prin urmare, apreciem că documentația de urbanism a fost elaborată cu respectarea prevederilor legale și urbanistice aplicabile și nu aduce atingere dreptului de proprietate aferent terenurilor învecinate care nu fac obiectul reglementării urbanistice.

Timisoara
11.05.2026

S.C. ARHITECTIM S.R.L.
Arh. Simina Zbucea

