



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: Construire casă în regim P+1E
Amplasament: Str. Bela Lugosi
Inițiatori: MATYAS JANOS- PETER, MATYAS GABRIELA, BUGARIN CIPRIAN
Proiectant: Fisher Arhitect Design 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, referitoare la documentația P.U.Z. disponibilă pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara www.primariatm.ro în secțiunea *Administrație > Anunțuri > Urbanism - Etapa II de informare și consultare*, sau la sediul Primăriei Municipiului Timișoara, până la data de **20.06.2026**.

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 în secțiunea *Administrație > Anunțuri > Urbanism - Etapa II de informare și consultare*.

La întâlnirea cu elaboratorul FISHER ARCHITECT DESIGN SRL, programată a se organiza online în data de **09.06.2026**, între orele 13:00 – 14:00, au participat 4 (patru) persoane interesate.

Au fost formulate 1 sugestii și obiecții din partea publicului, cu privire la documentația mai sus menționată. La acestea, elaboratorul documentației a răspuns în data 22.07.2026.

Conform acestui răspuns:

- Referitor la: Propunerea de realizare a drumului perpendicular pe strada Bela Lugosi („Strada 1”), prevăzută în planșa U06 – „Posibilități de mobilare urbanistică”, la care proprietarul parcelei CF nr. 444791 Timișoara se opune traseului care afectează proprietatea sa, solicitând eliminarea sau reconsiderarea acestei soluții pe motivul încălcării dreptului de proprietate privată, iar în subsidiar semnalează impactul negativ al traficului asupra confortului locuinței familiale situate pe parcela învecinată, CF nr. 444798



Răspuns: Propunerea drumului transversal, perpendicular pe strada Bela Lugosi, se menține, dar se va analiza un 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.

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.

- Referitor la: Soluția propusă de realizare a drumului perpendicular pe strada Bela Lugosi

Răspuns: Propunerea drumului perpendicular pe strada Bela Lugosi, nu aparține inițiatorilor documentației, ci a fost solicitată prin Avizul de Oportunitate emis de Instituția Arhitectului Șef, în vederea asigurării accesului viitor către interiorul cvartalului; traseul propus a rezultat ca fiind singura soluție fezabilă care nu afectează construcții existente, având un rol de interes public și nefiind necesar pentru deservirea parcelelor inițiatorilor.

- Referitor la: Argumentele invocate de nerespectare a unor prevederi legale

Răspuns: 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.

În ceea ce privește 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 dreptă 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.

În ceea ce privește 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.

În ceea ce privește „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.

În ceea ce privește 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.

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 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 „*Construire casă în regim P+1E*”, Str. Bela Lugoși, inițiatori MATYAS JANOS- PETER, MATYAS GABRIELA, BUGARIN CIPRIAN, proiectant SC Fisher Arhitect Design, a fost finalizată, urmând a se parcurge circuitul legal de avizare.