



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	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: STRUCTURĂ FUNCȚIONALĂ MIXTĂ INCLUZÂND LOCUIRE COLECTIVĂ, ACTIVITĂȚI COMERCIALE (TERȚIARE)

Amplasament: str. MAREȘAL C-TIN PREZAN nr. 2, CALEA MARTIRILOR 1989 nr. 39 și 41

Inițiator: NOUA CASĂ LOCUINȚE SRL

Proiectant: PILOT TEAM 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 pentru consultare 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 06.08.2026.

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 PILOT TEAM SRL, programată a se organiza online în data de 28.07.2026, între orele 13:00 – 14:00, au participat 2 persoane.

Au fost formulate 6 sugestii și obiecții din partea publicului, cu privire la documentația mai sus menționată. La acestea, elaboratorul documentației a răspuns în data 12.08.2026.

Conform acestui răspuns:

- Procedura de informare și consultare a publicului s-a desfășurat cu respectarea prevederilor H.C.L. nr. 218/2020 și ale Ordinului MDRT nr. 2701/2010, fiind parcurse atât etapa



Primăria Municipiului Timișoara

pregătitoare, cât și etapa elaborării propunerilor urbanistice. De asemenea, a fost precizat că întâlnirea online cu proiectantul a avut caracter informativ și nu a substituit dezbaterile publice reglementate prin legislația aplicabilă.

- În ceea ce privește reglementările urbanistice propuse, proiectantul a arătat că documentația este fundamentată pe prevederile PUG Timișoara aferente UTR RrM3 și pe Avizul de Oportunitate nr. 24/18.09.2025, iar indicatorii urbanistici și regimul maxim de înălțime propuși sunt inferiori valorilor maxime admise prin documentația de rang superior. Totodată, s-a precizat că soluția urbanistică urmărește realizarea unei tranziții graduale către zona de locuințe individuale existente și integrarea dezvoltării în contextul urban construit.
- Referitor la regimul de înălțime, retrageri și impactul asupra proprietăților învecinate, elaboratorul a precizat că zonele de implantare și retragerile sunt reglementate explicit prin planșele de reglementări și prin Regulamentul Local de Urbanism, fiind prevăzute retrageri suplimentare și diminuarea graduală a înălțimilor către vecinătățile cu locuințe individuale. De asemenea, s-a arătat că documentația respectă prevederile Codului Civil și ale legislației urbanistice în ceea ce privește distanțele față de limitele de proprietate și condițiile de vecinătate.
- Cu privire la subsolurile propuse, elaboratorul a precizat că documentația stabilește exclusiv regimul urbanistic maxim admis, iar fezabilitatea tehnică a realizării acestora va fi verificată în etapele ulterioare de proiectare și autorizare, pe baza studiilor geotehnice și a documentațiilor tehnice de specialitate. S-a arătat că eventualele soluții constructive vor trebui să respecte toate normele aplicabile și să nu afecteze proprietățile învecinate.
- Referitor la circulații și parcaje, proiectantul a menționat că necesarul de parcare va fi asigurat integral pe proprietate privată, conform prevederilor PUG și normelor în vigoare, iar soluțiile de acces au fost analizate și avizate de Comisia de Circulație.
- În ceea ce privește spațiile verzi, s-a precizat că pentru fiecare lot este asigurată suprafața minimă de spațiu verde pe sol natural prevăzută prin reglementările urbanistice, iar zona „Deep Green” reprezintă o zonă verde pe teren natural destinată protecției și tranziției către vecinătăți.
- Cu privire la studiul de însorire, elaboratorul a arătat că documentația demonstrează respectarea cerințelor prevăzute de OMS nr. 119/2014, urmând ca verificări suplimentare să fie realizate în cadrul documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.

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*.

În cadrul dezbaterii publice organizată la sediul Primăriei Municipiului Timișoara, în data de 25.08.2026, începând cu ora 14, au fost reluate observațiile formulate în perioada de consultare și au fost solicitate clarificări suplimentare privind:

- situația juridică a unor proprietari incluși în zona reglementată;
- eventuala revocare a unor mandate acordate pentru elaborarea documentației;
- justificarea includerii unor parcele în zona de reglementare;



Primăria Municipiului Timișoara

- accesurile și circulațiile propuse;
- regimul de înălțime și retragerile;
- realizarea subsolurilor;
- studiul de însorire;
- caracteristicile spațiului verde de tip „Deep Green”;
- numărul de utilizatori și necesarul de parcaje;
- eventualele servituți și efectele documentației asupra proprietăților private.

În cadrul dezbaterii a fost precizat faptul că P.U.Z.-ul reprezintă o reglementare urbanistică și nu obligă proprietarii incluși în zona reglementată să construiască sau să realizeze investițiile prevăzute. De asemenea, s-a arătat că instituirea unor servituți sau realizarea unor lucrări pe proprietăți private este condiționată de respectarea regimului juridic aplicabil și a acordurilor necesare.

Serviciul Planificare Urbană a precizat că toate observațiile formulate în cadrul dezbaterii publice vor fi analizate în continuare, inclusiv aspectele noi referitoare la eventuala revocare a unor mandate și impactul acestora asupra documentației de urbanism.

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 „Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități comerciale (terțiare)”, Str. Mareșal Constantin Prezan nr. 2, Calea Martirilor 1989 nr. 39 și nr. 41, inițiator Noua Casă Locuințe S.R.L., elaborator Pilot Team S.R.L., a fost finalizată, urmând a se parcurge circuitul legal de avizare.