

Raspuns sesizare INREGISTRATA CU NR. MTM2026-019645 DIN DATA DE 14.04.2025

Raspunsuri la sesizarea primita de catre Primaria Municipiului Timisoara inregistrata cu nr. MTM2026-019645 din data de 14.04.2025 inaintata de proprietariul imobilului situat in Timisoara, pe calea Urseni, nr. 110B identificat prin CF nr. 456627 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

1. Referitor la susținerea potrivit căreia asupra terenului aflat în proprietatea dumneavoastră ar fi fost instituită în mod nelegal o funcțiune de spațiu verde sau instituții publice,

Documentația de urbanism – P.U.Z. 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 conformitate cu prevederile P.U.G. și R.L.U. Timișoara aplicabile UTR Uliu și cu principiile procesului de urbanizare prevăzute de acestea și reglementa EXCLUSIV parcelele care fac obiectul acestui PUZ, nicidecum parcela identificata prin CF 456627, sau orice alte parcelele invecinate care nu fac obiectul PUZ.

În cadrul etapelor preliminare de analiză urbanistică au fost studiate diferite posibilități de organizare funcțională și de configurare a obiectivelor de utilitate publică necesare dezvoltării coerente a zonei, în conformitate cu prevederile R.L.U., care stabilesc obligativitatea organizării și reglementării prin P.U.Z. a unor subzone destinate spațiilor verzi, instituțiilor și serviciilor publice și infrastructurii de interes public conform prevederilor R.L.U. aferent P.U.G. Timișoara:

"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. . [..]

– **S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat** prevăzute în P.U.G. Acolo unde acestea nu au fost localizate în P.U.G., se vor amplasa în cadrul P.U.Z., adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.

– **S_UIs – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate** – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate. (Avizul Arhitectului Sef).

– **S_UEt - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial** – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent U.T.R. UEt

(4) Prin P.U.Z. de urbanizare se vor organiza și reglementa în mod obligatoriu subzonele:

(5) Prin P.U.Z. de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Precizăm însă faptul că reprezentările analizate în etapele preliminare, respectiv în aceasta etapa sau inclusiv în etapele viitoare nu au avut și nu vor avea caracter juridic și nu au produs și nu vor produce efecte asupra dreptului de proprietate a parcelelor învecinate care nu fac obiectul prezentului PUZ, acestea reprezentând exclusiv variante de organizare urbanistică în perspectivă, specifice procesului de elaborare a unei documentații de urbanism.

Totodată, prezenta documentație nu produce modificări ale dreptului de proprietate și nu instituie obligații de cedare, expropriere sau transfer de proprietate asupra terenului aflat în proprietatea dumneavoastră.

Funcțiunile S_Is și S_Va reglementate prin documentația P.U.Z. sunt amplasate în cadrul terenurilor care fac obiectul documentației PUZ și în conformitate cu obligațiile de urbanizare prevăzute prin P.U.G. și R.L.U. Timișoara, fără a afecta juridic proprietățile învecinate care nu fac obiectul reglementării urbanistice.

2. Referitor la afirmațiile privind presupusa imposibilitate de realizare a funcțiilor de instituții publice și lipsa fundamentării urbanistice a acestora

Documentația de urbanism a fost elaborată în conformitate cu prevederile P.U.G. și R.L.U. Timișoara în vigoare aplicabile pentru UTR Uliu și cu cerințele specifice procesului de urbanizare prevăzut de acestea.

Conform prevederilor R.L.U. aferent P.U.G. Timișoara, în cadrul operațiunilor de urbanizare, prin P.U.Z. trebuie organizate și reglementate în mod obligatoriu următoarele subzone:

S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat;

S_UIs – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate;

S_UEt – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial.

Aceste funcțiuni au fost reglementate exclusiv în interiorul terenului care face obiectul prezentului P.U.Z., în conformitate cu prevederile P.U.G., cu Avizul de Oportunitate obținut și cu structura urbanistică propusă pentru zona studiată.

Totodată, subzonele destinate instituțiilor și serviciilor publice beneficiază de acces corespunzător din circulațiile propuse prin documentație, fiind delimitate și deservite de rețeaua stradală reglementată prin prezentul P.U.Z., împreună cu infrastructura aferentă necesară dezvoltării ulterioare a zonei.

Prin urmare, afirmațiile privind lipsa accesului, imposibilitatea realizării circulațiilor sau caracterul „neimplementabil” al reglementărilor propuse nu corespund soluției urbanistice prezentate în documentația supusă consultării publice.

De asemenea, reglementarea unor subzone de instituții și servicii publice și de spații verzi reprezintă o obligație urbanistică expres prevăzută prin P.U.G. și R.L.U. Timișoara pentru procesul de urbanizare al acestor teritorii și urmărește asigurarea dotărilor și serviciilor necesare dezvoltării coerente și echilibrate a zonei.

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.

3. Referitor la susținerile privind presupusa încălcare a dreptului de proprietate, existența unui exces de putere și nerespectarea procedurii de informare, precizăm faptul că prezenta documentație de urbanism a fost elaborată în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, ale P.U.G. și R.L.U. Timișoara, precum și cu procedurile de informare și consultare a publicului prevăzute de H.C.L. nr. 218/2020 și Ordinul MDRT nr. 2701/2010.

Documentația P.U.Z. reprezintă o reglementare urbanistică pe parcelele care fac obiectul P.U.Z. și nu constituie act juridic de modificare a dreptului de proprietate, de expropriere sau de transfer al proprietăților/parcelelor învecinate care nu fac obiectul prezentului PUZ. Prin prezenta documentație nu se modifică limite cadastrale, nu se instituie obligații de cedare și nu se afectează juridic proprietățile/parcelele care nu fac obiectul reglementării urbanistice al prezentului PUZ.

Totodată, funcțiunile de interes public și spațiile verzi prevăzute prin documentație sunt reglementate în conformitate cu obligațiile de urbanizare stabilite prin P.U.G. și R.L.U. Timișoara și sunt amplasate în cadrul terenurilor care fac obiectul prezentului P.U.Z. nidecum pe parcelele învecinate.

De asemenea, procedura de informare și consultare a publicului s-a desfășurat conform prevederilor legale aplicabile. Documentația aferentă P.U.Z. a fost elaborată și promovată cu respectarea procedurilor urbanistice aplicabile, inclusiv a etapelor de informare și consultare a publicului prevăzute de legislația în vigoare.

Soluțiile privind circulațiile și dezvoltarea urbanistică au fost elaborate în corelare cu prevederile P.U.G. și cu posibilitatea dezvoltării viitoare a terenurilor învecinate, în măsura în care proprietarii terenurilor adiacente vor opta în viitor pentru dezvoltarea acestora conform prevederilor UTR Uliu din P.U.G. Timișoara. Acest proces se va realiza prin documentații de urbanism distincte, elaborate și aprobate conform procedurilor legale aplicabile la acel moment.

Precizăm faptul că elaborarea și aprobarea unei documentații P.U.Z. nu este condiționată de existența unui acord notarial între proprietarii vecini, atât timp cât nu sunt propuse operațiuni juridice asupra proprietăților acestora. Totodată, posibilitatea dezvoltării viitoare a terenurilor învecinate conform prevederilor P.U.G. rămâne neafectată prin prezenta documentație.

Fac obiectul documentației PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA LOCUINTE, SERVICII SI INSTITUTII PUBLICE exclusiv imobilele identificate prin CF nr. 452971, CF nr. 452972 și CF nr. 454477. Reglementările urbanistice se vor institui exclusiv asupra acestor 3 parcele care fac obiectul PUZ.

Parcela/parcelele aflate în proprietatea dumneavoastră, nu sunt incluse în PUZ și nu fac obiectul niciunei reglementări urbanistice prin prezenta documentație și nu sunt propuse operațiuni juridice asupra parcelelor dvs..

În consecință, apreciem că nu se impune suspendarea procedurii de aprobare a documentației, aceasta fiind elaborată în conformitate cu reglementările urbanistice și procedurile legale aplicabile.

Timisoara
11.05.2026

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

