



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Semnat Arhitect șef INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF	Semnat Șef serviciu Serviciul Planificare Urbana	

MTM2025-026690

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

Etapei 2 - etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a publicului cu privire la documentația:

Plan Urbanistic Zonal – „Zonă urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime - individuale și colective mici”

Amplasament: Ciarda Roșie, C.F. Nr. 445471, 430574

Beneficiari: Baranyai Robert, Baranyai Timea, Baranyai Andrei

Proiectant: S.C. ATG STUDIO S.R.L.

Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul:

Cetățenii au fost invitați să transmită observații în scris la **Serviciul Relationare Directa cu Cetățenii** (cam. 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/ Primăria/ Instituția Arhitectului Șef (Urbanism)/ Informări și consultări publice/ Planuri urbanistice zonale/ Etapa 2 de informare și consultare” sau la sediul Primăriei Municipiului Timișoara, **până la data de 04.08.2025.**

În acest scop, beneficiarul documentației a amplasat un panou pe parcela care a generat planul urbanistic zonal iar Instituția Arhitectului Șef 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, au fost notificați cetățenii ale caror proprietăți sunt direct afectate de propunerile PUZ, prin adrese expediate prin poștă și prin publicarea anunțului pe site-ul www.primariatm.ro.

Consultarea documentației a fost făcută pe site-ul Primăriei municipiului Timișoara www.primariatm.ro în secțiunea „Administrație/ Primăria/ Instituția Arhitectului Șef (Urbanism)/ Informări și consultări publice/ Planuri urbanistice zonale/ Etapa 2 de informare și consultare” în **perioada 10.07.2025-04.08.2025.**



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

La întâlnirea cu proiectantul SC ATG STUDIO SRL, programată în data de în data de **22.07.2025**, de la ora **14.00**, prin platforma online, nu a participat nici o persoană interesată.

Au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului, cu privire la documentatia PUZ "Zonă urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime - individuale și colective mici", Ciarda Roșie, C.F. Nr. 445471, 430574, beneficiari Baranyai Robert, Baranyai Timea, Baranyai Andrei, proiectant SC ATG STUDIO SRL. Acestea au fost transmise proiectantului spre elaborarea unui răspuns. Proiectantul a depus la sediul Primăriei Municipiului Timișoara răspunsul la sugestiile și obiecțiile din partea publicului, înregistrat cu nr. MTM2025-034122/07.08.2025, răspuns anexat prezentei și transmis cetățenilor.

Conform acestui răspuns:

Referitor la: *modificarea regimului maxim de înălțime de P+1+M respectiv P+2+M prin implementare PUZ pe baza unor avize de oportunitate având locuințe cu S+P+3+Er respectiv S+P+4+Er. Regimul de înălțime al construcțiilor învecinate și/sau al PUZ-urilor învecinate este P+2+M și solicitam dezvoltarea zonei în aceleași condiții.*

Răspuns: În cadrul PUG, terenurile studiate fac parte din zonificarea cu denumire ULi/c // Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici. Această tipologie de zonificare extrasă din PUG urmărește să permită terenurilor cu destinație agricolă sau terenuri libere, situate în intravilanul municipiului să se urbanizeze cu funcțiunea de zonă rezidențială de densitate mică. În cadrul acesteia, există obligația introducerii și organizării unor subzone precum: 1) S_UVa – Subzonă verde, 2) S_UIs – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public și 3) S_UEt - Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial. Pentru fiecare din aceste categorii de zonificări se enunță înălțimea maximă admisă, iar zonele propuse ce depășesc înălțimea de P+3E+Er sunt dispuse la o distanță apreciabilă de locuințele individuale existente în vecinătate. PUZ-ul propune un regim general de înălțime de S+P+1E+M/Er pentru locuințele unifamiliale și S+P+2E+M/Er pentru locuințele colective de mici dimensiuni. Regimul de înălțime S+P+3E+Er este rezervat strict parcelelor cu funcțiunea de subzonă de activități economice cu caracter terțiar, ce reprezintă un procent de 16% din întreaga dezvoltare pentru „PUZ - Zona Rezidențială”, respectiv 2,18% pentru „PUZ: Zonă urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime - individuale și colective mici”. Regimul de înălțime S+P+4E+Er este rezervat strict parcelelor cu funcțiunea de subzonă de instituții și servicii publice și de interes public, ce reprezintă un procent de 14% din întreaga dezvoltare pentru „PUZ - Zona Rezidențială”, respectiv 6% pentru „PUZ: Zonă urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime - individuale și colective mici”. Acestea au fost așezate la o distanță considerabilă de locuințele individuale existente în zonă și sunt separate de cele propuse prin străzile noi create. Acest regim de înălțime respectă prevederile din Regulamentul Local de Urbanism din cadrul PUG-ului aprobat.

Referitor la: *in regulament recomandarea pentru parcelare este de 1200mp/parcela, lucru nerespectat prin PUZ.*

Răspuns: Pentru fiecare din documentațiile de urbanism se vor realiza spații verzi amenajate, care nu au un caracter residual, din contra, întregul concept al proiectelor sunt de a realiza o legătură cu zonele verzi-albastre, generate de propunerile de dezvoltare în lungul canalelor HCN 1502 și HCN 1498. Acest lucru se va face prin spații verzi amenajate, cu circulații pietonale, piste de biciclete, vegetație înaltă, medie și joasă cu mobilier urban (stâlpi de iluminat, locuri de stat și pubele de gunoi). Astfel nu doar că avem o zonă de protecție față de circuitul apei în oraș, dar se propune amenajarea acestora.

Referitor la: *nu sunt asigurate locuri de joacă pentru copii.*

Răspuns: Locurile de joacă pentru copii sunt asigurate pe fiecare parcelă în parte (acolo unde este cazul) conform legislației în vigoare.

Referitor la: *profilul stradal nu permite asigurarea unor piste ciclabile.*

Răspuns: Circulația velo este prevăzută în principal de-a lungul canalelor de desecare existente, în interiorul culoarelor verzi ecologice. Pista de biciclete există doar în profilul stradal ce face legătura



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Între aceste 2 trasee principale. Conform legislației în vigoare, nu există obligativitatea integrării pistelor de bicicletă în toate străzile propuse.

Referitor la: *profilul stradal propus nu poate asigura preluarea traficului generat de investite. Infrastructura rutieră a străzilor, str. Neajlov respectiv str. Magnoliei, care vor facilita accesul spre aceste proiecte nu este dimensionată și corelată cu intensitatea de trafic rezultată de acesta dezvoltare și va produce mari dificultăți privind siguranța rutieră.*

Răspuns: Capacitatea de preluare a traficului pe străzile existente în zonă a fost analizată de către inginerii proiectanți de drumuri ce au realizat rețeaua de străzi și sunt analizate și de către Comisia Tehnică din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara în urma căruia se obține Avizul Comisiei de Circulație. Profilul străzilor propuse este în concordanță cu categoria acestora și sunt dimensionate conform legilor și normativelor în vigoare.

Referitor la: *rețelele edilitare sunt dimensionate pentru locuințe colective de mici dimensiuni și nu pentru investiția propusă. Infrastructura rețelelor de utilități, rețelele de canalizare, gaz și electricitate, este în prezent suprasolicitată, inadecvat proiectată și executată, chiar și pentru situația actuală a densității locuințelor.*

Răspuns: În PUZ-urile dezvoltate exista propuse doar locuințe colective de mici dimensiuni. Rețelele edilitare au fost proiectate și dimensionate de ingineri specializați în domeniu și satisfac normele în vigoare. În cadrul documentației scrise în Memoriul Tehnic se regăsește breviarul de calcul pentru dimensionarea acestor rețele. La autorizarea construcțiilor, în cazul în care bransamentele noi ce se vor realiza sunt mai mari decât cele existente, se vor face modificările necesare pentru modernizarea acestora, în compatibilitate cu necesitățile zonei. Capacitatea de furnizare a apei potabile și de preluare a apelor uzate a fost adresată companiei Aquatim prin prezentarea unui breviar de calcul și în acest sens a fost obținut aviz tehnic favorabil din partea acesteia

Referitor la: *PUZ-ul propus nu tine seama de necesitățile zonei, de cerințele unei asociații de proprietari ai zonei, care să urmărească interesele locuitorilor mai presus decât interesele private.*

Răspuns: PUZ-ul prevede o rețea de străzi ce vor permeabiliza zona din punct de vedere al circulațiilor auto, prin care se formează legături stradale noi, între două zone rupte complet din punct de vedere al circulației – legătura între str. Neajlov și str. Magnoliei/str. Margaretelor/str. Grigore Antipa, legătură ce momentan se poate realiza doar prin str. Calea Buziașului. Aceste conexiuni din cadrul infrastructurii rutiere se va realiza printr-o serie de traversări pietonale și auto, peste canalele HCN 1502 și respectiv HCN 1498;

Referitor la: *Dezvoltarea acestui proiect va prejudicia atât zona cât și locuitorii actuali ai acesteia prin supraaglomerare, reducând considerabil calitatea condițiilor zonei cât și valoarea proprietăților.*

Răspuns: Dezvoltarea acestui proiect va aduce plusvaloare proprietăților din vecinătate prin permeabilizarea zonei pentru traficul auto, velo și pietonal, crearea de culoare verzi ecologice de-a lungul canalelor de desecare existente și propunerii de funcțiuni în acord cu funcțiunea dominantă a zonei. Prin aceste proiecte, se propun introducerea unor parcele cu funcțiunea de subzonă de instituții și servicii publice și de interes public și prin funcțiunea de subzone de activități economice cu caracter terțiar, aferent fiecărui PUZ. Aceste funcțiuni vor aduce beneficii locuitorilor din întreg cartierul, oferind acces la diverse servicii.

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 2 – etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a publicului cu privire la documentația PUZ „Zonă urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime - individuale și colective mici”, Ciarda Roșie, C.F. Nr. 445471, 430574, beneficiari: Baranyai Robert, Baranyai Timea, Baranyai Andrei, proiectant: S.C. ATG STUDIO S.R.L., a fost finalizată și se va putea începe circuitul legal de avizare.