

Către:

Primăria Municipiului Timișoara,
Instituția Arhitectului Șef,
Serviciul Planificare Urbană,
Compartiment Avizare PUD/PUZ

Subsemnata S.C. ATG STUDIO S.R.L, cu sediul în loc. Timișoara, jud. Timiș, str. Splaiul Nistrului, nr. 1, et. 1, ap.05, înmatriculată la registrul Comerțului sub nr. J35/1696/20.07.2011, CUI 28897810,

Ca răspuns la adresa formulată de către proprietarii cu domiciliu în zona Ciarda Roșie, Timișoara, Timiș, afferent procedurilor de informare și consultare a publicului, pentru proiectul **"PUZ - Zona Rezidentiala"** cu adresa amplasamentului Timisoara, Timis, CF: 452831, având ca beneficiari pe **Szakmary Hilda și Jojart Iosif**, și respectiv pentru proiectul **"Elaborare PUZ: Zonă urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime - individuale și colective mici"**, cu adresa amplasamentului Timisoara, Timis, CF - 445471, CF - 430574, având ca beneficiari pe **Baranyai Robert, Baranyai Timea și Baranyai Andrei**, cu perioada de informare 10.07.2025 - 04.08.2025, precizăm următoarele:

În cadrul informării și consultării populației s-a formulat o petiție prin care se exprimă dezacordul total față de proiectele menționate anterior, motivând că *"dezvoltarea acestui proiect va prejudicia atât zona cât și locuitorii actuali ai acesteia prin supraaglomerare, reducând considerabil calitatea condițiilor zonei cât și valoarea proprietăților"*. Dorim să ne adresăm astfel prin acest comunicat locuitorilor zonei pentru a le aduce la cunoștință unele indormății din cadrul proiectelor de urbanism propuse spre dezvoltare, care vor lămuri unele aspecte legate de petiția formulată.

Menționăm faptul că toate informațiile ce vor fi reamintite în cadrul acestui comunicat se pot regăsi și în documentația de urbanism ce a fost supusă informării și consultării popuplației, atât în partea scrisă cât și în partea desenată, iar în data de 22.07.2025, în cadrul întâlnirii cu arhitecții la consultarea și informarea publicului organizată împreună cu Primăria Municipiului Timișoara, nu s-a prezentat nimeni, în pofida înscrierii unor participanți în prealabil la aceasta.

Așadar aferent motivelor din cadrul petiției menționăm următoarele:

- *"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."*

- 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 - pășuni, fânețe, arabil - 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 - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat***; **2) S_UIs - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate și respectiv 3) S_UEt - Subzonă de activități**

economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial. Fiecare din aceste categorii de zonificări are un set de reguli prestabilite ce se pot aplica pe contextual urban studiat. Printre aceste reguli, se enunță înălțimea maximă admisă, care se regăsește în felul următor:

- ULi/c_a - Subzona aferentă locuințelor **individuale**: (S)+P+1+M/Er
(identic în documentația de urbanism studiată);
- ULi/c - Subzona aferentă locuințelor **colective**: (S)+P+2+M/Er
(identic în documentația de urbanism studiată);
- S_UVa/Ve - nu este cazul
(identic în documentația de urbanism studiată);
- S_Uls - Subzona aferentă instituțiilor publice: (1-5S)+P+4+Er
(identic în documentația de urbanism studiată - (S)+P+4+Er);
- S_UEt - Subzona aferentă activităților economice: (1-5S)+P+5+Er
(mai mare decât propus în documentația de urbanism studiată - (S)+P+3+Er).

(Datele sunt extrase din PUG)

- Mai mult decât atât, zonele propuse ce depășesc înălțimea de P+3E+Er sunt dispuse la o distanță apreciabilă de locuințele individuale existente în vecinătate.

- „in regulament recomandarea pentru parcelare este de 1200mp/parcela , lucru nerespectat prin PUZ”

- Suprafața minimă de 1200mp pentru o parcelă se propune pentru funcțiunea de locuire colectivă de mici dimensiuni, care necesită o suprafață mai mare de teren decât o casă unifamilială. Această prevedere este respectată pentru toate parcelele care au funcțiunea de locuire colectivă de mici dimensiuni.

- “lipsește un spațiu verde compact aferent zonei, iar spațiul verde propus este rezidual, adiacent canalelor de desecare”

- Pentru fiecare din documentațiile de urbanism se vor realiza spații verzi amenajate, care nu au un caracter rezidual, 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. Astfel pentru fiecare din documentațiile de urbanism avem astfel:

- **PUZ - Zona Rezidentiala - 1346,75 mp sau 14,18%** din suprafața inițială va fi alocată spațiilor verzi amenajate, iar pe lângă acestea se vor amenaja adițional 1818 mp sau 19,13% zone verzi amenajate din suprafața inițială, ce vor avea rol de protecție a apelor sau de culoar ecologic cu acces public nelimitat și neîngrădit pe terenurile private ale altor funcțiuni, ce vor fi corelate cu zonele verzi amenajate compact menționate anterior;
- **Elaborare PUZ: Zonă urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime - individuale și colective mici - 2449,6 mp sau 5,26%** din suprafața inițială va fi alocată spațiilor verzi amenajate, iar pe lângă acestea se vor amenaja adițional 3034 mp sau 6.5% zone verzi amenajate din suprafața inițială, ce vor avea rol de protecție a apelor sau de culoar ecologic cu acces public nelimitat și neîngrădit pe terenurile private ale altor funcțiuni, ce vor fi corelate cu zonele verzi amenajate compact menționate anterior.

- Prin aceste proiecte, investitorii acestor PUZ-uri au obligația de a asigura realizarea **spațiilor verzi amenajate conf. planșelor de reglementări urbanistice**, astfel se vor realiza zone verzi amenajate în proximitatea canalelor, cu o lățime de 15m din limita cadastrală a acestora, formând bariere ecologice în corelare cu zonele de apă, conform strategiei spațiilor verzi a Municipiului Timișoara;
- Din analiza situației existente s-a evidențiat faptul ca la sud de canalul HCN 1502, primăria Mun. Timișoara intenționează dezvoltarea unui parc de mari dimensiuni adresat locuitorilor din zonă, prin parcela CF nr. 445188, care este conform PUG, destinată funcțiunii **U_{Wa} // Zonă urbanizare - Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat**, nemaifiind necesară crearea unei alte zone compacte mari, similare în PUZ-urile studiate.

- „nu sunt asigurate locuri de joacă pentru copii”

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

- „profilul stradal nu permite asigurarea unor piste ciclabile”

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

- „profilul stradal propus nu poate asigura preluarea traficului generat de investite”

- Profilul străzilor propuse este în concordanță cu categoria acestora și sunt dimensionate conform legilor și normativelor în vigoare. În acest sens se va obține Avizul Comisiei de Circulație.

- „rețelele edilitare sunt dimensionate pentru locuințe colective de mici dimensiuni și nu pentru investiția propusă”

- 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.

- „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”

- Din punctul nostru de vedere, PUZ-ul reușește să rezolve o serie de probleme, atât ale locuitorilor din zonă cât și a orașului. Acesta 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;

- De asemenea, PUZ-urile deschid zona pentru circulația pietonală și velo atât de-a lungul străzilor nou create cât și de-a lungul culoarelor verzi ecologice prevăzute de-a lungul canalelor de desecare existente. Aceste circulații au fost corelate cu proiectele Primăriei Municipiului Timișoara dezvoltate în zona și vor face parte din traseele prevăzute la nivel de oraș.
- Din punct de vedere funcțional s-au propus (în acord cu Regulamentul Local de urbanism) zone de servicii publice și economice terțiare, funcțiuni ce susțin atât locuirea existentă în zona cât și cea propusă.

- „Regimul de înălțime al construcțiilor învecinate și/sau al PUZ-urilor învecinate este P+2+M și solicităm dezvoltarea zonei în aceleași condiții”

- 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.

- “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 aceasta dezvoltare și va produce mari dificultăți privind siguranța rutieră.”

- 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.

- “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.”

- 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.

- “Dezvoltarea acestui proiect va prejudicia atât zona cât și locuitorii actuali ai acesteia prin supraaglomerare, reducând considerabil calitatea condițiilor zonei cât și valoarea proprietăților.”

- 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.

De asemenea, menționăm faptul că proiectele respectă Regulamentul Local de Urbanism din cadrul Planului Urbanistic General actual, aprobat prin HCL nr. 457/2023. Acest regulament nu poate fi modificat, fiind stabilit prin temei legal de către autoritățile statului, acesta a fost supus dezbaterilor, informării și consultării populației.

Documentațiile de urbanism studiate au primit Aviz de Oportunitate în urma discuțiilor din cadrul comisiei tehnice CTATU, având Nr. 14 / 03.09.2024 și respectiv 15 / 03.09.2024. În cadrul acestora s-au stabilit indicii urbanistici, regimul maxim de înălțime, procentajul de spații verzi, precum și alte reguli ce proiectele PUZ le respectă în continuare.

Data 05.08.2025

Director

S.C. ATG Studio S.R.L.

