

RASPUNS SESIZARE INREGISTRATA CU NR. MTM2026-23336 DIN DATA DE 06.05.2026

Raspunsuri la sesizarea primita la sediul Primariei Municipiului Timisoara inregistrata cu nr. MTM2026-23336 DIN DATA DE 06.05.2026 inaintata de proprietarii imobilelor situate in Timisoara, pe strada Iuliu Podlipny, nr. 28-70, jud Timis, 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

In urma parcurgerii sesizarii s-au evidentiat urmatoarele:

1. Referitor la afirmațiile privind presupusa nerespectare a procedurii de informare și consultare a publicului, precizăm faptul că pentru documentația de urbanism elaborată au fost respectate prevederile H.C.L. nr. 218/2020 privind modificarea H.C.L. nr. 140/2011 pentru aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului.

Documentația a parcurs procedura de informare și consultare a publicului conform etapelor prevăzute de regulament, inclusiv:

- depunerea documentatiei complete la Primaria Municipiului Timisoara in vederea publicarii în format digital pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara, în cadrul secțiunii dedicate documentațiilor de urbanism supuse consultării publice;
- amplasarea panoului de informare pe parcela care a generat P.U.Z.-ul, conform prevederilor regulamentare;
- amplasarea a 3 afișe în locuri vizibile în spațiile de afișaj ale S.C. DRUMURI MUNICIPALE S.A. Timișoara și 1 afiș la sediul Primăriei Municipiului Timișoara;
- notificarea persoanelor identificate conform art. 14 și art. 60 din regulament de către persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului din cadrul Primăriei;
- organizarea întâlnirii publice online în perioada legală de consultare.

Referitor la amplasarea panoului informativ, precizăm faptul că aceasta s-a realizat cu respectarea prevederilor art. 56 lit. e) din regulament, conform căruia: „1 afiș imprimat pe panou rezistent la intemperii cu dimensiunea 90x120 cm care va fi amplasat de către inițiatorul documentației de urbanism pe parcela care a generat P.U.Z.-ul.” În consecință, regulamentul prevede în mod explicit amplasarea panoului pe parcela care a generat documentația de urbanism, obligație care a fost respectată întocmai. Panoul realizat dintr-un material rezistent la intemperii a fost amplasat pe teren, prins de gardul metalic existent și într-o poziție vizibilă dinspre Calea Urseni, conform cerințelor regulamentare. De altfel, faptul că panoul a fost observat și că publicul interesat a luat cunoștință despre existența documentației, formulând observații și participând la întâlnirea publică, confirmă caracterul vizibil și eficient al măsurilor de informare realizate.

Precizăm totodată că regulamentul invocat nu instituie obligația transmiterii notificărilor cu confirmare de primire, ci stabilește obligația notificării persoanelor direct afectate de propunerile P.U.Z., obligație îndeplinită de către autoritatea publică competentă, conform atribuțiilor prevăzute la art. 60 din regulament.

În acest sens, menționăm faptul că în cadrul întâlnirii publice desfășurate online, mai mulți participanți au confirmat în mod explicit, inclusiv prin mesajele transmise în chat-ul platformei online, faptul că au primit notificările/scrisorile transmise în cadrul procedurii de informare și consultare a publicului. Acest aspect poate fi verificat inclusiv vizionarea înregistrarea întâlnirii publice.

De asemenea, documentația a fost disponibilă public pentru consultare pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara pe întreaga perioadă prevăzută de regulament, incluzând atât partea tehnică, cât și partea non-tehnică, cu toate piesele scrise și desenate aferente, astfel încât persoanele interesate au avut acces complet la informațiile privind reglementările propuse.

În cadrul întâlnirii publice au fost oferite explicații și clarificări referitoare la funcțiunile propuse, reglementările urbanistice și modul de organizare a dezvoltării propuse, aspectele discutate fiind detaliate și în documentația publicată pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara.

În consecință, apreciem că procedura de informare și consultare a publicului s-a desfășurat cu respectarea prevederilor regulamentare aplicabile, neexistând motive pentru restituirea documentației sau reluarea procedurii.

2. Referitor la solicitarea de clarificare privind funcțiunea de locuire colectiva.

Conform memoriului de prezentare, regulamentului local de urbanism și întregii documentații aferente P.U.Z. – parte scrisă și parte desenată – publicate în vederea consultării publice pe site-ul Primăriei Municipiului din la adresa: <https://www.primariatm.ro/anunturi/etapa2/2026/04/15/etapa-2-puz-zona-de-locuinte-servicii-si-institutii-publice-calea-urseni> în cadrul prezentei documentații nu este propusă funcțiunea de locuire colectivă, așa cum s-a menționat și în cadrul întâlnirii din data de 28.04.2026.

În cadrul întâlnirii publice au fost prezentate și explicate funcțiunile propuse prin documentație, respectiv:

- S_Et – subzonă de activități economice cu caracter terțiar;
- S_Is – subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate – respectiv unități de învățământ (școală, grădiniță, creșă, afterschool, cămin elevi etc.);
- S_Va – subzonă verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat;
- locuire în locuințe individuale, cu maximum 2 apartamente pe parcelă proprie;
- circulații auto și pietonale.

Funcțiunile propuse sunt în concordanță cu prevederile P.U.G. Timișoara aferente UTR U_Liu și cu reglementările R.L.U. aplicabile acestei zone.

Documentația de P.U.Z. aflată în prezent în procedura de informare și consultare a publicului nu reglementează locuințe colective și nu propune imobile de tip bloc de locuințe colective. Referirea din sesizare la „unități locative” ca reprezentând grupuri de apartamente specifice locuirii colective reprezintă o interpretare care nu corespunde reglementărilor propuse prin actuala documentație de urbanism. În forma aflată în prezent în procedură de aprobare, documentația nu prevede realizarea de blocuri de locuințe colective și nu stabilește indicatori urbanistici aferenți unei astfel de funcțiuni.

Precizăm faptul că, într-o etapă anterioară de elaborare a documentației, respectiv la o variantă depusă la Primăria Timișoara în anul 2024, la faza de studiu de oportunitate, a fost analizată inclusiv posibilitatea continuării funcțiunii de locuire colectivă cu servicii la parter către Calea Urseni, în corelare cu dezvoltările deja autorizate și realizate în vecinătate, unde există imobile cu funcțiuni de locuire colectivă și servicii la parter. Ulterior, documentația a fost revizuită integral în cadrul procesului de avizare și corelare cu prevederile P.U.G. Timișoara aferente UTR U_Liu și cu reglementările R.L.U. aplicabile acestei zone.

În forma revizuită și depusă în anul 2026 și care se află în prezent în procedura de informare și consultare a publicului, documentația nu propune funcțiunea de locuire colectivă, ci exclusiv reglementări conforme UTR U_Liu, respectiv locuire individuală cu maximum două unități locative pe parcelă, alături de subzonele obligatorii (S_Et, S_Is, S_Va și circulații auto și pietonale) prevăzute în RLU aferent P.U.G. Timișoara la U_Liu.

De asemenea, actuala configurație urbanistică urmărește asigurarea unei dezvoltări cu densitate redusă, o organizare eficientă a circulațiilor și parcajelor în interiorul parcelelor, precum și realizarea unor suprafețe verzi compacte și funcționale, în concordanță cu principiile de dezvoltare urbană sustenabilă promovate prin P.U.G. Menționăm că documentația aflată în prezent în procedură de aprobare este în concordanță cu prevederile P.U.G. Timișoara și cu Avizul de Oportunitate emis de Primăria Municipiului Timișoara, care confirmă funcțiunile propuse și parametrii urbanistici reglementați. Regimul de înălțime, indicatorii urbanistici și reglementările propuse nu depășesc și nu contravin prevederilor R.L.U. aferent P.U.G. Timișoara în vigoare.

3. Referitor la solicitarea privind amplasarea terenurilor sportive propuse

Precizăm faptul că reprezentarea terenurilor de sport în cadrul planșei U06. Plan Mobilare Urbana are caracter orientativ și ilustrativ, aceasta neavând rol de reglementare urbanistică obligatorie privind amplasarea exactă a viitoarelor amenajări din cadrul subzonei de instituții și servicii publice și de interes public (S_Is).

Documentația de urbanism reglementează funcțiunile admise, indicatorii urbanistici, organizarea rețelei stradale și condițiile de construire, în timp ce soluțiile arhitecturale și de amenajare detaliată vor fi stabilite ulterior, în cadrul etapelor de proiectare și autorizare a construcțiilor.

Totodată, menționăm faptul că funcțiunea propusă prin P.U.Z. este aceea de subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate (S_Is), funcțiune în cadrul căreia au fost analizate posibilități de dezvoltare aferente unor unități de învățământ, precum școală, grădiniță, creșă sau afterschool. În acest context, amenajările sportive și recreative reprezintă dotări uzuale și complementare unei astfel de funcțiuni.

În ceea ce privește amplasarea orientativă ilustrată în documentație, aceasta respectă retragerile și condițiile urbanistice propuse prin P.U.Z., existând o distanță semnificativă față de zona destinată locuirii individuale. Între zona de locuire și amplasarea orientativă a terenurilor sportive sunt prevăzute:

- retragerile construcțiilor existent față de aliniament (6 m);
- profilul stradal propus (16 m);
- retragerile aferente subzonei de instituții publice (10 m),

rezultând astfel o distanță de peste 30 m față de locuințele propuse.

De asemenea, eventualele amenajări sportive aferente acestei subzone vor fi realizate cu respectarea normativelor și reglementărilor tehnice aplicabile la etapa autorizării construcțiilor, inclusiv cele privind protecția vecinătăților și limitarea eventualului disconfort. Precizăm totodată faptul că astfel de amenajări reprezintă dotări compatibile cu zonele rezidențiale, activitățile specifice acestora desfășurându-se preponderent pe timpul zilei și în intervale specifice programului educațional și recreativ.

Având în vedere cele de mai sus, apreciem că soluția propusă nu generează incompatibilități funcționale cu zona de locuire și se încadrează în mod firesc în specificul unei dezvoltări urbane echilibrate, care include atât funcțiuni rezidențiale, cât și dotări publice necesare comunității.

4. Referitor la observațiile privind capacitatea infrastructurii edilitare existente

Precizăm faptul că în prezent sunt în curs de realizare și avizare calculele și soluțiile tehnice necesare pentru dimensionarea corespunzătoare a rețelilor de alimentare cu apă și canalizare aferente dezvoltării propuse. Dimensionarea rețelilor edilitare și stabilirea soluțiilor tehnice se realizează în mod responsabil, în baza normativelor și reglementărilor tehnice în vigoare, astfel încât funcționarea noii dezvoltări să nu afecteze infrastructura existentă și utilizatorii actuali ai rețelilor publice.

Totodată, precizăm faptul că infrastructura de alimentare cu apă și canalizare reprezintă infrastructură edilitară publică, administrată și avizată de operatorii competenți, iar orice dezvoltare nouă poate fi realizată numai în baza avizelor emise de aceștia și cu respectarea condițiilor tehnice impuse. În cadrul procesului de avizare sunt analizate inclusiv capacitățile existente ale rețelilor, necesarul suplimentar generat de funcțiunile propuse și eventualele lucrări necesare pentru echiparea edilitară.

Prin urmare, dezvoltarea propusă nu presupune racordări realizate fără verificări tehnice sau fără acordul operatorilor de utilități, ci dimpotrivă, toate soluțiile tehnice vor fi fundamentate prin calcule de specialitate și avizate conform procedurilor legale aplicabile. Lucrările aferente rețelilor edilitare vor fi și ele autorizate conform legislației în vigoare, prin documentații tehnice și autorizații de construire distincte, atunci când se va ajunge la aceasta etapă și vor fi realizate de către investitor.

Mentionăm de asemenea că prin PUZ este propus un număr de 62 de parcele pentru locuințe individuale cu maximum 2 apartamente.

5. Referitor la observațiile privind amplasarea subzonei de instituții și servicii publice și impactul asupra traficului.

Amplasarea acestei subzone – S_Is subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate a fost analizată inclusiv din perspectiva relației cu infrastructura rutieră existentă și propusă, precum și în raport cu prevederile normativelor de specialitate aplicabile. Astfel, conform NP 010-2022 și NP 011-2022: *Construcțiile pentru școli și grădinițe se amplasează, de regulă, în zone ferite de surse de poluare a atmosferei și de zgomote, în afara vecinătății străzilor de categoria I.* În acest sens, aceasta parcelă a fost amplasată retras față de Calea Urseni, arteră principală intens circulată, tocmai pentru a evita amplasarea directă la frontul unei străzi majore și pentru a asigura condiții mai favorabile funcțiunilor de interes public.

Totodată, documentația propune organizarea unei rețele de circulații care să permită distribuția fluxurilor de trafic și accesibilitatea corespunzătoare a zonei. Terenul destinat subzonei S_Is este delimitat de trei străzi propuse, fiind prevăzut inclusiv acces din strada lului Podlipny. Precizăm că în prezent accesul din strada lului Podlipny către Calea Urseni se îngustează în zona parcelelor cu locuințe colective existente, ajungând la un profil de aproximativ 3 m – deci nu există în prezent un acces corespunzător la Calea Urseni din strada lului Podlipny, accesul pe zona carosabilă pavată aferentă primei parcele de locuințe colective. Prin documentația P.U.Z. se propune completarea și modernizarea acestei străzi la profil de 16 m, contribuind astfel la îmbunătățirea condițiilor de circulație, accesibilitate și siguranță rutieră în zonă.

De asemenea, așa cum a fost menționat și anterior, una dintre disfuncționalitățile identificate la nivelul zonei este lipsa continuității și a conectivității rețelei stradale, ceea ce conduce în prezent la concentrarea traficului pe un număr redus de artere. Prin realizarea noilor conexiuni și întregirea profilelor stradale propuse se urmărește distribuția mai eficientă a fluxurilor de circulație și crearea unor variante alternative de acces.

6. Privind regimul de înălțime al școlii.

Considerăm că soluția propusă respectă prevederile aferente RLU aferent PUG pentru subzona S_UIs, atât din perspectiva regimului de înălțime admis, cât și a integrării în contextul urban existent.

Totodată, apreciem că soluția propusă nu generează un impact negativ asupra vecinătăților din punct de vedere al însoririi sau al umbririi construcțiilor existente. Clădirea respectă retrageri față de limitele de proprietate propuse de minimum 10,00 m, iar pe trei laturi terenul este delimitat de drumuri, fără vecinătăți directe cu clădiri de locuit – respectiv este la o distanță de peste 30 m de clădirile de locuit existente.

În aceste condiții, considerăm că sunt respectate cerințele privind asigurarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS nr. 119/2014 privind normele de igienă și sănătate publică, neexistând premisele unei afectări iluminării naturale a construcțiilor învecinate.

Având în vedere retragerile propuse, configurația parcelei și relația față de vecinătăți, apreciem că soluția de regim de înălțime propusă este justificată urbanistic și compatibilă cu contextul construit existent.

7. Privind poziționarea accesurilor auto, pietonale precum și a unei zone verzi.

Pe planșa U06. Plan Mobilare Urbana se indică orientativ organizarea parcajelor, accesele auto și pietonale, precum și configurarea unei zone de drop-off aferente funcțiunii propuse. Accesul auto și zona de drop-off au fost prevăzute a fi realizate din viitoarea stradă (de pe latura estică) paralelă cu strada lului Podlipny, cu legătură directă către Calea Urseni, astfel încât fluxurile de circulație să fie organizate coerent și eficient. În ceea ce privește accesurile pietonale considerăm că poziționarea exactă a acestora poate fi stabilită și detaliată în etapa de autorizare de construire și prin proiectul tehnic, în funcție de soluția finală de organizare a circulațiilor și de configurarea infrastructurii publice din zonă, nefiind justificată condiționarea realizării exclusive din strada laterală propusă.

Totodată, între limita de implantare a unei viitoare construcții și limita de proprietate către cele 3 străzi este prevăzută o retragere de aproximativ 10,00 m, zonă care va fi amenajată preponderent ca spațiu verde, având rol de protecție.

8. Studiu de trafic cumulativ pentru locuințe, școala, servicii și noile conexiuni rutiere.

Potrivit Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și normelor metodologice de aplicare aferente, documentațiile de urbanism pot fi fundamentate prin studii de specialitate elaborate după caz, în

funcție de specificul investiției, de complexitatea intervenției și de solicitările formulate de autoritățile competente în procesul de avizare.

Menționăm că documentația PUZ va fi supusă avizării Comisiei de Circulație, cadrul tehnic în care vor fi analizate soluțiile propuse privind accesul auto și pietonale, organizarea circulațiilor, relația cu infrastructura existentă și capacitatea rețelei stradale de preluare a fluxurilor generate de investiție. În funcție de concluziile și condiționările formulate prin aviz, vor fi implementate eventualele măsuri suplimentare solicitate, inclusiv elaborarea unor documentații de specialitate, dacă se va considera necesar.

Documentația propusă reglementează o dezvoltare deservită printr-o rețea stradală locală și prevede completarea/conectarea unor profile stradale existente sau aprobate anterior, în concordanță cu prevederile PUG Timișoara și cu structura de circulații propusă în zonă. Prin soluția urbanistică propusă se urmărește distribuția mai eficientă a fluxurilor de trafic și îmbunătățirea conectivității locale, fără realizarea unor artere majore noi de circulație.

9. Referitor la solicitarea ca pe loturile de 500 mp să fie permisă o singură unitate locativă.

Reglementările aferente PUG și RLU aplicabile zonei UTR U_Liu permit realizarea locuințelor cu maximum două unități locative, cu condiția respectării tuturor indicatorilor și condițiilor urbanistice impuse.

Totodată, considerăm relevant faptul că tipologia locuințelor cu două unități locative reprezintă deja caracterul predominant al zonei construite existente. Astfel, majoritatea construcțiilor de locuințe de pe strada Lulu Podlipny sunt reprezentate de case cu două apartamente/unități locative, amplasate pe parcele cu suprafețe mai mici de 500 mp, respectiv de aproximativ 430 mp. În aceste condiții, apreciem că limitarea la o singură unitate locativă pe loturile de 500 mp nu este justificată urbanistic și nu se corelează cu caracterul construit existent al zonei și nici cu reglementările urbanistice aplicabile.

În măsura în care, în etapa de autorizare de construire, proiectele propuse vor respecta integral cadrul legal, urbanistic și tehnic existent — inclusiv prevederile privind regimul de construire, indicatorii urbanistici, retragerile față de limitele de proprietate, raportarea la vecinătăți, condițiile de însorire și igienă prevăzute de OMS nr. 119/2014, precum și prevederile Legii locuinței nr. 114/1996 — și vor asigura integral necesarul de locuri de parcare în interiorul parcelelor, apreciem că realizarea și autorizarea locuințelor cu două unități locative este posibilă și justificată urbanistic.

Timișoara
11.05.2026

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

