

## **RASPUNS SESIZARE INREGISTRATA CU NR. MTM2026-022175 DIN DATA DE 29.04.2026**

**Raspunsuri la sesizarea primita la sediul Primariei Municipiului Timisoara inregistrata cu nr. MTM2026-022175 din data de 29.04.2026 inaintata de proprietarul imobilului situat in Timisoara, pe strada Iuliu Podlipny, nr. 40, ap. 1, 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:

Referitor la solicitarea privind prezentarea unui studiu de circulație / aviz al Comisiei de Circulație care să analizeze impactul traficului generat asupra Căii Urseni, precizăm următoarele:

Documentația de urbanism propune completarea și reglementarea unei rețele stradale locale, în concordanță cu prevederile PUG Timișoara și cu structura rutieră existentă și propusă în zonă. Prin PUZ nu se propune realizarea a două artere majore noi de circulație, ci completarea la profil final a unei străzi existente respectiv să ajungă la profilul final de 16 m așa cum era prevăzut în PUZ-ul prin care s-a aprobat această stradă, actualmente neamenajată corespunzător (strada Iuliu Podlipny) și realizarea unei noi străzi paralele cu aceasta în partea de E.

Ambele străzi au rol de deservire locală și de asigurare a continuității rețelei stradale între UAT Timișoara și comuna Giroc, conform direcțiilor de dezvoltare prevăzute prin documentațiile de urbanism aprobate. Totodată, precizăm faptul că documentația PUZ va fi supusă avizării Comisiei de Circulație, conform procedurilor legale aplicabile, iar eventualele condiționări rezultate în urma procesului de avizare vor fi respectate și implementate.

Prin completarea unor profilele stradale discontinue aferente unor PUZ-uri aprobate anterior și prin realizarea drumurilor propuse se urmărește îmbunătățirea conectivității zonei și distribuirea mai eficientă a fluxurilor de trafic, oferind variante alternative de circulație și o flexibilitate mai mare în alegerea traseelor.

În ceea ce privește numărul locurilor de parcare, acestea vor fi dimensionate conform prevederilor Anexei nr. 2 la RLU aferent PUG Municipiul Timișoara, în funcție de funcțiunile finale autorizate. Soluția exactă privind configurarea acceselor auto, circulațiile interioare și numărul final al locurilor de parcare se va defini definitiv în etapa elaborării documentațiilor pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC), pentru fiecare obiectiv/clădire în parte.

Toate locurile de parcare necesare vor fi asigurate exclusiv în incinta parcelelor/clădirilor propuse, fără afectarea domeniului public. De asemenea, în etapa de autorizare se va obține, după caz, avizul Comisiei de Circulație și/sau se va demonstra prin planșele de specialitate respectarea integrală a necesarului de parcaje conform reglementărilor în vigoare.

Referitor la solicitarea de indicare a unui termen exact (an/lună) pentru modernizarea Căii Urseni la profilul prevăzut prin PUG, precizăm că realizarea investițiilor privind infrastructura rutieră majoră aparține autorităților publice competente și se realizează în baza programelor de investiții și etapizărilor stabilite de acestea. Prin urmare, inițiatorul documentației PUZ nu poate indica un calendar cert privind implementarea acestor lucrări publice.

## 2. Solicitarea clarificarea 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 data de 15.04.2026 Timișoara 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.**

Funcțiunile propuse în zona studiată sunt în concordanță cu prevederile P.U.G. Timișoara pentru UTR Liu. Acestea sunt următoarele:

- S\_Et – subzona de activități economice cu caracter terțiar
- S\_Is – subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate – respectiv unități de învățământ – școala, grădinița, creșă, afterschool, cămin elevi etc.
- S\_Va – subzona verde – scuar, grădina, parc cu acces public nelimitat adiacent altor zone verzi precum cele de tip Ve.
- Locuire în locuințe individuale cu maxim 2 apartamente pe parcelă proprie;
- Circulații auto, pietonale;

Utilizările admise pentru fiecare subzonă, pe lângă cea de locuire, sunt de asemenea aferente prevederilor din PUG pentru UTR U\_Liu pentru fiecare subzonă în parte.

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

– **S\_UVa – Subzona verde – scuar, grădina, 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

### **B. Utilizarea funcțională**

#### **Art. 1 Utilizări admise**

(17) Locuințe individuale și anexele acestora, cu o unitate locativă pe parcelă

#### **Art. 2 Utilizări cu condiții**

(18) Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative – apartamente suprapuse sau locuințe cuplate.

(19) instalații exterioare cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U.

(20) Servicii cu acces public (de proximitate), cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. .

#### **Condiții:**

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
  - pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.
- Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate
- pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor de parcelă pe toate laturile. [..]

Precizăm faptul că, într-o etapă anterioară de elaborare a documentației, respectiv la depunerea inițială din anul 2024, a fost analizată inclusiv posibilitatea continuării continuarea zonei de locuințe colective asemenea parcelelor învecinate către Calea Urseni, unde sunt deja autorizate și realizate imobile cu funcțiuni de locuire colectivă și servicii la parter. Ulterior, ca urmare a corelării documentației cu prevederile R.L.U. aferent P.U.G. Timișoara, precum și în urma analizelor urbanistice efectuate în cadrul procesului de avizare, soluția propusă a fost revizuită integral.

În forma actuală, documentația respectă prevederile aplicabile UTR Liu și propune exclusiv locuire individuală, cu maximum două unități locative pe parcelă, alături de funcțiunile aferente fiecărei subzone enumerată anterior care trebuie prevăzute în mod obligatoriu conform RLU aferent PUG Timișoara.

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 in vigoare.

Timisoara  
11.05.2026

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

