

Catre Primaria Municipiului Timisoara  
 Directia Urbanism  
 Birou avizare conformitati PUG/PUZ/PUD

**Raspuns la observatii cu privire la PUZ – “Locuinte colective si servicii” – Teodor Mihaly nr.1 Timisoara**

Proiectantul nu este si beneficiarul PUZ-ului. Beneficiari sunt Radulescu Gheorghe si Trimbitas Georgeta, proiectant este S.C. Arhitect Trimbitas S.R.L.

Referitor la oportunitatea PUZ-ului:

S-a obtinut Avizul de Oportunitate nr. 09/22.05.2015 emis de catre Primaria Municipiului Timisoara, avand la baza Procesul verbal intocmit in urma sedintei din data de 14.05.2015 a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism. Prin aviz s-a stabilit oportunitatea elaborarii documentatei de tip Plan Urbanistic Zonal. De asemenea s-a definit teritoriul ce urmeaza sa fie studiat, categoria functionala existenta si propusa ( Locuinte colective si servicii ), servituti, reglementari obligatorii.

**1. Referitor la scopul documentatiilor PUZ:**

Conform Legii 350/2001 privind Amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata, Capitolul III, Sectiunea a 4-a, Articol 32, Litera c:

Art. 32. - (1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței: - de primarul localității;

**2. Referitor la reglementarea zonei.**

Prin PUG in vigoare zona este definita functional ca : Locuinte si functiuni complementare P-P+2 existenta. In realitate, cvartalul este mobilat si cu cladiri de locuinte colective in regim de inaltime P+2E ( strada Brâncuși nr.19), P+3E ( strada Teodor Mihaly nr. 3 ) respectiv D+P+4E (strada Aurel Popovici nr.14). Contrar observatiei primite, documentatia PUG in curs de aprobare incadreaza parcela in Li/c - Locuinte cu regim redus de inaltime: individuale si colective mici si NU Locuinte unifamiliale

**3. Referitor la exceptii de la reglementari:**

Contrar observatiei primite nu este vorba despre un numar “foarte mare” de abateri de la reglementari existente.

Acestea sunt:

- a. Regim de inaltime ( S+P+3E ) –specificat si prin Aviz de Oportunitate – “ inaltimea imobilului nou propus, se va alinia la inaltimea cladiri P+3E “ si
- b. Coeficientul de Utilizare al Terenului ( CUT ) solicitat pentru a asigura corelarea Procentului de ocupare al terenului (POT) cu regimul de inaltime.

#### 4. Referitor la tipul locuirii colective

În observație, notiunea de locuire colectivă de tip bloc este prezentată în mod repetat cu sens peiorativ.

Conform legii 230/2007 privind Asociațiile de proprietari, clădirea – bloc de locuințe sau condominiu sunt definite la Capitolul I, Articolul 3, litera a: clădire-bloc de locuințe-condominiu - proprietatea imobiliară formată din proprietăți individuale, definite prin apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuințe, și proprietatea comună indiviză. Poate fi definit condominiu și un tronson cu una sau mai multe scări, din cadrul clădirii de locuit, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună;

Conform definiției în categorie se încadrează și clădirile locuințe colective din cvartal, indiferent de regimul de înălțime, numărul apartamentelor sau de volumetria clădirii.

#### 5. Referitor la regimul de înălțime predominant în zona.

În documentație, zona studiată este prezentată în planșa 131/A/3 – “Regim de înălțime existent”.

În zona sunt clădiri destinate locuirii individuale, colective și clădiri cu mai multe apartamente ( de exemplu chiar clădirea existentă pe parcela studiată ).

În această zonă nu există doar **un singur** bloc cu regimul **de înălțime maximă P+3E** așa cum eronat se specifică în observația primită.

În zona studiată există următoarele clădiri cu destinația de locuire colectivă:

- strada Constantin Brancuși nr.19 - P+2E
- strada Aurel Popovici nr.14 - D+P+4E
- strada Aurel Popovici nr. 6 - P+3E
- strada Aurel Popovici nr. 23 - P+4E
- strada Aurel Popovici nr.19/21 - P+4E
- strada Vasile Lucaci nr.1, 5, 7, 12 - P+4E

În mod evident nu este vorba de o zonă de locuire “în case unifamiliale” așa cum este prezentă în observațiile la proiect.

#### 6. Insertia din perioada comunistă

Locuirea colectivă în zonă nu este un pretext, este situație existentă.

Observația că în zona studiată este un singur bloc, nu este corectă. A se vedea însiruirea de imobile de la punctul precedent.

Calitatea intervențiilor existente și elementele care determină caracterul zonei rămân a fi stabilite de specialiști în domeniu.

#### 7. Referitor la regimul de înălțime existent.

Conform extras CF 402278 – C1 anexat documentației, clădirea este definită ca având “pivnita la subsol”.

Termenul de subsol este definit de Normativ P118/1-2013, Capitolul I, Secțiunea II, litera q) “Demisol – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al clădirii. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea lui liberă, sau nu are ferestre, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale clădirii”.

Înălțimea liberă a subsolului clădirii existente pe terenul studiat este de 1.90m, cota teren sistematizat este la 1.10 m față de cota subsol, deci nivelul este situat la mai mult de jumătate sub nivelul terenului.

In consecinta regimul de inaltime propus (S) + P +3E este corect definit.

#### **8. Regim de inaltime propus.**

Regimul de inaltime solicitat a fost specificat prin Aviz de Oportunitate – “ inaltimea imobilului nou propus, se va alinia la inaltimea cladiri P+3E “

PUG nou este in curs de aprobare, nu are caracter de reglementare.

#### **9. Preluare cornisa.**

Cornisele sunt vizibile pe intreaga lungime a strazii, conform plansei 131 A/14 “ Foto existent” ce face parte din documentatia pusa la dispozitie spre consultare.

Conformarea din punct de vedere estetic este confirmata de opinia specialistilor in domeniu si anume de Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism, manifestata prin prevederea referitoare la necesitatea preluarii cotei cornisei cladirii P+3 existenta pe lotul invecinat.

#### **10. Zona de implantare a constructiilor**

Studiul de însorire anexat, solicitat prin Certificat de Urbanism nr.2250 din 15.06.2015 a fost realizat de către proiectant utilizand programe de calcul licențiate, având la bază datele referitoare la conformația clădirilor furnizate de colaboratorul de specialitate pe lucrări de topometrie.

În urma rezultatelor obținute, pentru respectarea prevederilor OMS 119/2014, în special prevederile Capitolului 1, Articolul 3 privind asigurarea însoririi încăperilor de locuit pe o durată de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a rezultat necesitatea conformării zonei de implantare a clădirilor conform plansei nr. 131/A/6 Reglementari Urbanistice, parte integrantă din proiect.

Zona de implantare a constructiilor respecta retragerea de 10 m fata de limita posterioara a parcelei respectiv minim 2 m pe limita laterala nordica, conform cod civil.

Retragerea fata de limita laterala sudica este de 3 m. Fata de aceasta limita, etajul 3 respecta suplimentar retragerea de H/2.

Totodata, cladirea nu depaseste in adancime limita cladirii de pe strada Constantin Brancusi nr. 19.

#### **11. Referitor la studiul de insorire**

Garajul care apare pozitionat in studiu este existent si nu este situat pe terenul studiat.

Conformarea zonei de implantare propuse prin PUZ asigura minimul de insorire al fatadei blocului situat pe parcela invecinata, in concordanta cu normativele si legislatia in vigoare.

#### **12. Retrageri fata de limite**

Conform RGU, Capitolul III - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor, Articolul 24 - Amplasarea in interiorul parcelei : „Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri ”.

Conform R.L.U. aferent PUG in vigoare, aprobat cu HCL Timisoara nr.157/28.05.2002 a carei valabilitate a fost prelungita prin Hotararea Consiliului Local nr.105/24.04.2012, aferent zonei LM, Articol 15 :” a) Amplasarea constructiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- clădirile vor putea fi realizate în regim înșiruit (atingând ambele limite laterale ale parcelei) cu condiția de a avea obligatoriu asigurat un acces auto în parcelă la parterul clădirii, având minimum 3 m lățime, respectiv 3,80 m în cazul parcelelor mai mari de 600 mp.
- clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau independent cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie de 1,9 m și să aibă un acces auto asigurat în parcelă.
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătății, Art. 2,3,4,5 și 16

b) Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

- clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10 m față de limită, cu condiția să nu stânjenească însoțirea pe parcela vecină; în condiții bine justificate se acceptă o distanță minimă de 6m. Clădirile se pot amplasa pe limită, în condițiile alipirii de un calcan existent.
- anexele gospodărești se vor amplasa la cel puțin 4 m față de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3 m.

Conform Noului Cod Civil, Capitolul III, Secțiunea 1, Articol 612 : „Distanța minimă în construcții:

Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.”

Conform Noului Cod Civil, Capitolul III, Secțiunea 1, Articol 615, „Distanța minimă pentru fereastra de vedere

(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar.

Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.”

Conformarea zonei de implantare a construcțiilor propusa nu încalca niciuna din prevederi.

### **13. Derogari referitoare la înălțimea construcțiilor**

În observația primită se vorbește despre depășirea înălțimii maxime.

Enunțul este eronat, înălțimea maximă propusă la cornisa este de 12.6 m, preluând cornisa blocului învecinat.

### **14. CUT**

Coeficientul de utilizare al terenului maxim este propus pentru a corela procentul de ocupare maxim al terenului cu regimul maxim de înălțime.

Prevederea PUG în curs de aprobare referitor la funcțiunile de învățământ se referă la clădiri ce adaposează integral aceste funcțiuni.

Prin PUZ se prevede posibilitatea amplasării unui spațiu cu altă destinație decât locuirea la parterul viitoarei construcții și nicidecum construirea unei clădiri cu funcțiunea de învățământ.

## 15. POT

Cladirea prezentata reprezinta o posibilitate de mobilare respectand prevederile propuse prin PUZ. Propunerea respecta toti coeficientii si limitarile propuse.

Presupunerea facuta prin observatia primita referitor la modul de calcul al coeficientior este eronata.

Propunerea nu depaseste POT – ul aprobat in PUG existent, in vigoare.

Zona de implantare a constructiilor, ca instrument de reglementare urbanistica, nu este necesar sa coincida cu amprenta/conturul viitoarei constructii, respectiv sa fie materializata grafic in plansa Reglementari urbanistice suprafata echivalenta cu POT max = 35%.

## 16. Acord vecini

Conform Legii 50/1991 actualizata, Anexa 1, Capitol A, aliniat 2.5.6, in faza de autorizare a construirii se solicita "Acordul vecinilor, conform prevederilor legale in vigoare, exprimat in forma autentica, pentru constructiile noi, amplasate adiacent constructiilor existente sau in imediata lor vecinatate - si numai daca sunt necesare masuri de interventie pentru protejarea acestora -, pentru lucrari de constructii necesare in vederea schimbarii destinatiei in cladiri existente, precum si in cazul amplasarii de constructii cu alta destinatie decat cea a cladirilor invecinate. "

Conform Ordinului 839/2009 - Norme metodologice de aplicare a legii 50/1991, Articol 27 – Acordul vecinilor, Aliniatul 3:" Situațiile prevăzute la alin. (1) lit. b) și c) corespund cazurilor în care, urmare investiției noi pot fi create situații de disconfort generate de incompatibilități între funcțiunea preexistentă și cea propusă, atât în situația în care se aduc modificări de destinație a spațiilor în interiorul unei clădiri, cât și în situația în care funcționalitatea unei construcții noi este incompatibilă cu caracterul și funcționalitatea zonei în care urmează să se integreze. Cauzele cele mai frecvente sunt cele legate de afectarea funcțiunii de locuit prin implementarea unor funcțiuni incompatibile datorită zgomotului, circulației, degajării-de noxe, etc..

Totodata, conform Aliniat 6 este definit abuzul de drept: "Refuzul nejustificat de a-și da acordul se constată de către instanța de judecată competentă, hotărârea acesteia urmând să fie acceptată de către emitentul autorizației de construire/desființare în locul acordului vecinilor."

## 17. Referitor la funcțiunile propuse

Conform Legii Nr. 148/2000 privind publicitatea, Capitol III, Articol 11, : " Se interzice publicitatea pentru băuturile alcoolice și pentru produsele din tutun în incinta unităților de învățământ și a unităților de asistență medicală sau la o distanță mai mică de 200 metri de intrarea acestora, măsurată pe drum public."

Conform HG 128/1994, Articol 1:" In incinta unitatilor de invatamant de toate gradele, a caminelor si locurile de cazare pentru elevi si studenti, in curtile acestor imobile, precum si pe trotuarele sau pe aleile de acces in aceste unitati, se interzice comercializarea ori expunerea spre vanzare a bauturilor alcoolice, a tipariturilor si inregistrarilor audio si video cu continut obscen.

In spatiile prevazute la alin. 1 - cu exceptia celor afectate invatamantului superior - se interzice, de asemenea, si comercializarea ori expunerea spre vanzare a tigarilor si a celorlalte produse din tutun."

Conform HG 128/1994, Articol 2:" Prevederile art. 1 se aplica si agentilor economici care deservesc bufetele de incinta sau asigura aprovizionarea elevilor si studentilor cu produse de panificatie si bauturi racoritoare, avand, in acest scop, acceptul de functionare din partea conducătorilor unitatilor de invatamant respective."

Prevederile se refera la comercializarea produselor din alcool si tutun, si nu la funcțiunea de restaurant, cafenea etc.

### 18. Procedura de informare

Proiectul a respectat procedura de informare. Panourile de informare sunt conforme, fiind aprobate de Primaria Municipiului Timisoara si transmise catre S.C. Drumuri Municipale S.A., Serviciul Administrare Parcuri, Birou Afisaj cu adresa nr. UR2015-009303/30.06.2015. Informatii suplimentare privind propunerile si volumetrii posibile detaliate sunt continute in plansele anexe documentatiei disponibila spre consultare ( 131 A/8 – Posibilitati de mobilare, respectiv 131A/9 Volumetrie ).

### 19. Dezvoltarea zonei

Atat zona si cvartalul studiat nu sunt caracterizate exclusiv de case unifamiliale, conform punct 5 din prezentul raspuns.

Pe parcela vecina spre nord exista un bloc de locuinte colective in regim de inaltime P+3E, iar pe parcela sudica un bloc de locuinte colective in regim de inaltime P+2 cu 7 apartamente.

Nu se poate sa nu remarcam implicarea in acest proces de informare al locuitorilor din zona, conform listei de semnaturi, inclusiv locatarii de pe strada Constantin Brancusi Nr.1, aflati la 2 cvartale distanta.

Din lista semnatarilor listei de observatii, 14, reprezentand 73% din total sunt locatari in cladiri de tip bloc, sau sunt proprietarii unor cladiri cu alta destinatie, respectiv imobilul P+1 situat pe strada Teodor Mihaly nr.2 - Centrul Medical Theodor, avand cabinete de medicina de familie, neurologie –psihatrie, diabet zaharat, nutritie si boli metabolice, tratamente dermato cosmetice, stomatologie, medicina muncii, obstetrica- ginecologie, pediatrie, laborator analize, ecografie, EKG, centru de permanenta – serviciu de urgenta.

Trebuie accentuat faptul ca locurile de parcare, zona verde si locul de joaca necesare investitiei sunt rezolvate in interiorul parcelei, si nu pun presiune suplimentara pe domeniul public asa cum este cazul cladirilor destinate locuirii colective existente in zona.

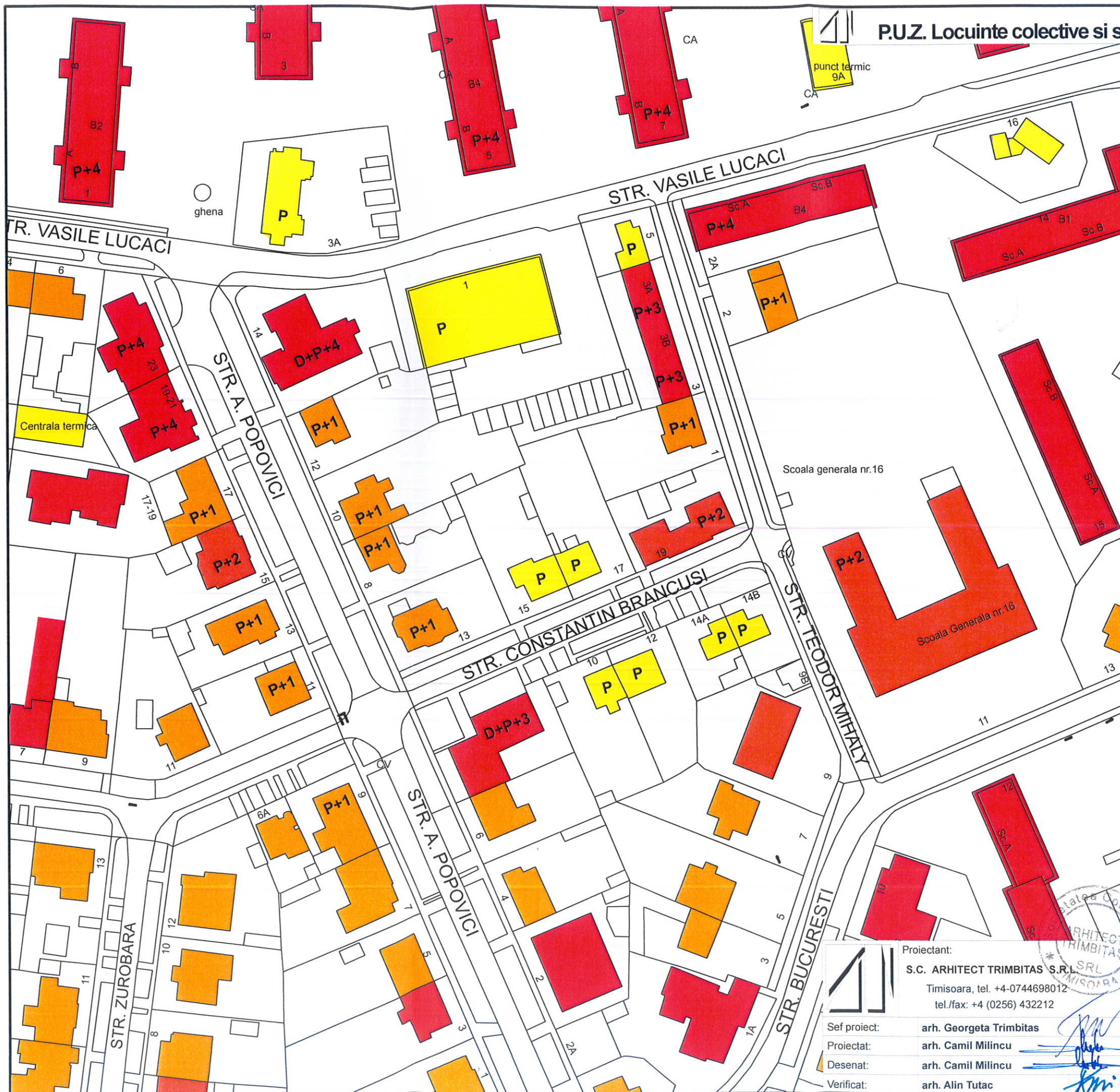
Timisoara,  
31.07.2015

Proiectant:  
S.C.Arhitect Trimbitas S.R.L.  
Arh. Trimbitas Georgeta

*Timisoara*  
*STR. MAREK MIROSLAV*  
*TRIMBITAS*  
*NR-2*  
*TEL. 0256 432 212*



P.U.Z. Locuinte colective si servicii Timisoara, Strada Teodor Mihaly, nr. 1



**Legenda:**

P
P+1
P+2
P+3
P+4

	Proiectant:	S.C. ARHITECT TRIMBITAS S.R.L.	Denumire proiect:	P.U.Z. Locuinte colective si servicii	Nr. pr.:	131/2015
		Timisoara, tel. +4-0744698012 tel./fax: +4 (0256) 432212		Timisoara, Strada Teodor Mihaly, nr. 1	Faza:	Avize
Sef proiect:	arh. Georgeta Trimbitas		Beneficiar:	Radulescu Gheorghe si Trimbitas Georgeta	Scara:	Denumire plansa:
Proiectat:	arh. Camil Milincu					Regim inaltime existent
Desenat:	arh. Camil Milincu					
Verificat:	arh. Alin Tutac				Data: iul.2015	Nr. pl.: 131 A /3

