

# Andrei Iulian Cabinet de Avocat

UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA  
ANDREI IULIAN - CABINET DE AVOCAT  
TIMIȘOARA, STR. ZUROBARA NR. 5, AP. 2, JUD. TIMIȘ  
TEL: 0722775156;  
EMAIL: IULIAN@AVOCAT-ANDREI.RO

Către,

**Primăria Municipiului Timișoara**

**Direcția Generală de Urbanism și Dezvoltare Urbană**

**Referitor la:** „Observații cu privire la Planul Urbanistic Zonal Locuințe S+P+3E, parcaje și funcțiuni complementare, str. Stuparilor nr. 6 Timișoara”, sesizare întocmită de domnul avocat Adrian Despi în nume propriu și pentru alte persoane și înregistrat la PMT cu nr. UR2017 - 018417 / 03.11.2017.

**Referitor la:** Sesizările întocmite de doamnele Mihai Angelica, Mihai Mirela și Mihai Mihaela, în nume propriu și înregistrate la PMT cu nr. UR2017 - 018389 / 03.11.2017.

**Referitor la:** „Observații cu privire la Planul Urbanistic Zonal Locuințe S+P+3E, parcaje și funcțiuni complementare, str. Stuparilor nr. 6 Timișoara”, sesizare întocmită de doamna Romac Carmen în nume propriu și înregistrată la PMT cu nr. RU2017 - 468 / 03.11.2017.

**Obiect: Răspunsul de față face referire la aspecte tehnice și juridice ale Planului Urbanistic Zonal Locuințe S+P+3E, parcaje și funcțiuni complementare, str. Stuparilor nr. 6 Timișoara, proiect elaborat de Radu Botis - Birou Individual de Arhitectură - arhitect Radu Botis**

Subscrisa *ANDREI IULIAN - Cabinet de Avocat*, cu sediul social situat în mun. Timișoara, str. Zurobara nr. 5, ap. 2, jud. Timiș, prin avocat Andrei Iulian, acționăm în calitate de reprezentanți juridici convenționali ai clientului **Heubach Invest GmbH & Co KG Grossgmain Sucursala Bucuresti** cu sediul în Bucuresti, Hagi Ghita nr. 10, sector 1, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J40/5825/30.04.2013, având C.I.F. RO 31598665, beneficiar al

proiectului **Plan Urbanistic Zonal Locuințe S+P+3E, parcaje și funcțiuni complementare, str. Stuparilor nr. 6 Timișoara**, și în această calitate ne adresăm dumneavoastră după cum urmează:

La data de 03.11.2017, au fost înregistrate la Primăria Timișoara, sub nr. UR2017-018417, sesizarea formulată de domnul avocat Adrian Despi, în numele a mai multor persoane, intitulați generic „locatari” în documentul respectiv, sesizările doamnelor Mihai Angelica, Mihai Mirela și Mihai Mihaela, precum și sesizarea doamnei Romac Carmen, obiectul comun al acestor sesizări fiind o serie de critici și observații cu privire la proiectul elaborat de arhitect Radu Botiș, cu privire la schimbarea funcțiunii imobilului cu adresa administrativă Timișoara, str. Stuparilor nr. 6, jud Timiș, respectiv transformarea acestui imobil din imobil cu destinație industrială (respectiv autobază și depozit industrial) în imobil cu destinație locativă, în scopul construirii pe acesta a unor unități de apartamente, conform descrierilor din proiect.

În cele ce urmează vom argumenta, juridic, legal și tehnic, de ce susținerile petenților sunt netemeinice și nelegale, sesizarea acestora trebuind a fi respinse în totalitate.

### ***I. Aspecte tehnice prealabile***

#### **1. Proiectul de urbanism aferent dezvoltării imobiliare din strada Stuparilor nr. 6, Timișoara, ține seama de următoarele acte:**

- a. Certificatul de Urbanism nr.165/16.01.2017;
- b. Avizul de Oportunitate nr.22/14.07.2017, care stabilește pentru terenul beneficiarului următoarele reglementări tehnice:
  - i. POT maxim 40%;
  - ii. CUT maxim 2.00;
  - iii. regim maxim de înălțime (S)+P+2E până la (S)+P+3E;
  - iv. înălțime maximă la cornișă de la 10.00m la 13.00m;
  - v. înălțime maximă la coamă de la 14.00m la 16.00m;

- vi. spații verzi minim 15%;
  - vii. imobilele cu regim de înălțime S+P+3E vor fi situate în interiorul cvartalului reglementat;
  - viii. se va studia posibilitatea amenajării unui loc de joacă pentru copii;
  - ix. retrageri față de limitele laterale: 1/2 din înălțimea clădirii, conform studiului de însorire;
  - x. posibilitatea prevederii de funcțiuni publice lipsă sau deficitare în cvartalul studiat;
  - xi. parcărilor necesare se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului.
- c. Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, revizia 3, din care amintim:
- i. *Zonă de Funcțiuni mixte* - locuințe și servicii/comerț;
  - ii. *Funcțiuni*:
    - 1. locuire colectivă, activități administrative, de administrare a afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.
    - 2. Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.
    - 3. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.
  - iii. *Retrageri*:
    - 1. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.
    - 2. In cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.

3. Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.
  4. În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 9 m.
  5. În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).
- iv. *Regim de înălțime:* înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii limitative: pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei spre spațiul public de minimum 1,80 m.

Precizăm că soluția propusă de arhitectul Radu Botiș cu privire la proiectul de pe strada Stuparilor nr. 6 se încadrează în întregime în prevederile Avizului de Oportunitate și că Planul Urbanistic General se află în stadiu final de aprobare, după obținerea avizului de mediu.

**2. Cvartalul delimitat de str. Stuparilor, Albinelor, Foișor și Aristide Demetriade, are următoarele caracteristici urbanistice, evidențiate în urma studiului efectuat:**

- a. locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare;
- b. regim de înălțime de maxim S+P+1E+M, cu înălțimi la cornișă de 3.30-6.10m și înălțimi la coamă de 5.50-14.30m; de remarcat că mansardele sunt (în general) false, ele având caracteristicile structurale ale unor etaje;
- c. POT-uri cuprinse între 15.30% și 62.90%, (12 cazuri de POT peste 40%, dintre care 5 peste 50%, dintr-un număr total de 25 de parcele edificate);

- d. în majoritatea cazurilor (13 din 25), latura din spate a parcelelor este construită, parțial (8 cazuri) sau total (5 cazuri), fiind ocupată de construcții cu calcan.

**Evidențiem faptul că propunerea noastră se încadrează în caracterul predominant al zonei.**

De asemenea, înălțimea la cornișă a clădirilor propuse nu depășește înălțimea celei mai înalte clădiri din cvartal.

- 3. Înălțimea propusă în documentație de S+P+3E - regim de locuire colectivă de tip bloc - este în deplină concordanță cu Planul Urbanistic General, aflat în fază finală de aprobare și pentru care s-a făcut dezbatere publică.**

Funcțiunea curentă a terenului, cea de autobază, este într-adevăr în concordanță cu Planul Urbanistic General prelungit prin HCL 107/2014, care prevede pentru zona reglementată (UTR24) zonă de unități industriale.

Considerăm, însă, că funcțiunea propusă de proprietarul actual al terenului (Locuințe S+P+3E, parcaje și funcțiuni complementare) ar afecta vecinătățile incomparabil mai puțin decât păstrarea/revitalizarea funcțiunii actuale, cea de autobază, chiar dimpotriva – ar aduce un plus zonei prin salubritatea terenului și introducerea unei funcțiuni complementare care nu ar stanjeni în niciun fel calitatea locuirii din zona.

Precizăm că funcțiunea actuală nu necesită acordul vecinilor, deoarece este prevăzută prin PUG.

- 4. Studiarea prevederii de funcțiuni complementare locuirii este cerută prin avizul de oportunitate.**

Propunerea beneficiarului la această solicitare este funcționarea unui centru de zi pentru copii și o cafenea (nu restaurant, bar, club etc, ce ar presupune un trafic intens și poluare fonica), care prin dimensiune și regim de funcționare nu ar deranja nici vecinătățile și nici viitorii cetățeni care care ar locui aici o dată cu finalizarea investiției.

- 5. Cele 120 de apartamente propuse se vor înscrie într-un POT mai mic decât POT-ul mediu din cvartalul studiat.**

Din punctul de vedere al densității unităților de locuit per suprafață de teren, există următoarele limite:

- sub 25-30 de unități de locuit / hectar nu se acoperă costurile utilităților publice din impozitul colectat, iar funcțiunile complementare (ABC de cartier, cabinet medical, grădiniță) nu pot rezista;
- peste 100-120 unități de locuit / hectar - densitatea este prea mare și nivelul de confort scade.

Pentru cvartalul studiat, cu o suprafață de aprox. 2.1ha și 25-30 unități de locuit, ne aflăm mult sub normele recomandate pentru locuirea de tip urban; un aport de 120 de unități de locuit ar crește densitatea la 70-75 unități de locuit / hectar, indici care se înscriu întru totul în normele de locuire confortabilă.

De asemenea, nr. de locuri de parcare aferente nu depășește 120 (nicidecum 200), configurate într-o schema coerentă și non-invazivă pe parterul terenului studiat, pentru care fără îndoială va fi prevăzută o perdea de arbori spre limitele vecinilor.

## ***II. Considerente cu privire la sesizările depuse:***

Așa cum am arătat și mai sus, apreciem că sesizările depuse de persoanele mai sus indicate, vecini ai imobilului în discuție, trebuie respinse, pe următoarele considerente:

### ***Aspecte ale reglementărilor noului PUG***

a. Noul Plan Urbanistic General (PUG) al Municipiului Timișoara, deși nu a devenit oficial încă, este într-o stare foarte avansată din punct de vedere administrativ, devenind deja o chestiune de timp până la publicarea oficială a acestuia ca noul PUG. Potrivit noului PUG, în care terenul aferent proiectului nostru nu mai figurează cu utilitate industrială (autobază), împreună cu jumătatea sudică a întregului cvartal este propus spre reconversie în zonă cu următoarele caracteristici:

- locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.
- Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.
- La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

- regim de înălțime: Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii limitative: pentru clădirile comune **înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m**, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) +P+4+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei spre spațiul public de minimum 1,80 m.
- etc.

Așadar, prin PUG-ul nou, se dorește creșterea regimului de înălțime la toată jumătatea sudică a cvartalului, nu numai la terenul nostru.

b. Cele aproximativ 10 clădiri propuse nu depășesc, gabaritic, cele mai impozante clădiri de pe parcelele învecinate. Blocurile construite în perioada comunistă sunt în marea lor majoritate cu un regim de înălțime de P+4 - P+10, nicidecum P+2 cu accente P+3 spre mijlocul terenului, special pentru a nu deranja vecinii.

Un set de clădiri noi, cu finisaje de calitate și o organizare exemplară a spațiilor verzi și a drumurilor de pe parcelă vor îmbunătăți calitatea vieții în zona respectivă și vor ridica prețul imobilelor învecinate prin ridicarea valorii întregului cvartal.

c. Conform studiului de însorire anexat proiectului nostru, impactul asupra parcelelor învecinate este minim, iar singurele parcele ce ar putea fi afectate (cele de pe latura nordică a cvartalului) au toate câte un calcan pe limitele de proprietate dinspre terenul în discuție.

d. În faza următoare de proiectare, conform standardelor în domeniu, se va calcula exact numărul de autovehicule și impactul prezenței acestora asupra vecinătăților. În orice caz, un număr relativ de 120 de autoturisme care pleacă dimineața și se întorc seara, în opinia noastră, ar deranja vecinii semnificativ mai puțin decât câteva zeci de autoutilitare, camioane și autobuze care să se folosească de funcțiunea actuală, cea de autobază, zi și noapte.

e. Una dintre etapele administrative ale elaborării noului PUG a fost consultarea populației cu privire la noile reglementări urbanistice.

Raportul informării și consultării publicului, etapa 3 - etapa elaborării PUG și RLU aferent - municipiul Timișoara, nr. SC2013-021213/24.07.2013, este disponibil pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara la adresa: [http://www.primariatm.ro/uploads/files/pug\\_dezbateri/Raportul%20informarii\\_PUG%20TIMISOARA\(1\).pdf](http://www.primariatm.ro/uploads/files/pug_dezbateri/Raportul%20informarii_PUG%20TIMISOARA(1).pdf)

Conform documentului iterat mai sus, nu au existat obiecțiuni ale „locatarilor” și / sau ale vecinilor cu privire la noile reglementări urbanistice aferente noului PUG.

De asemenea, instituțiile de mediu din Timișoara, înainte de emiterii autorizației de mediu pentru noul PUG au efectuat o consultare a populației.

Avizul de mediu a fost emis sub nr. 1/28.03.2017, de asemenea, fără obiecțiuni din partea vecinilor sau a „locatarilor” din petițiile depuse la Primăria Timișoara.

• *Aspecte cu privire la alte reglementări legale îndeplinite de proiectul în cauză*

a. Ordinul Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, emis de MINISTERUL SĂNĂTĂȚII și publicat în MONITORUL OFICIAL NR. 127 din 21 februarie 2014, prevede

- ART. 3 (1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Arhitectul Radu Botiș, a solicitat întocmirea unui studiu de însorire, depus la dosarul administrativ al proiectului, și din care rezultă că proiectul nostru nu numai că îndeplinește cerințele minime legale, dar asigură un impact minim asupra umbririi proprietăților învecinate, și numai asupra a câtorva proprietăți de pe latura nordică a cvartalului.

Mai mult decât atât, proiectantul a inserat clădirile mai înalte (P+3) în centrul parcelei, pentru a evita umbrirea clădirilor învecinate.

- ART. 4 lit c) spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de **ferestrele** camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Mențiune : Legea reglementează o *distanța minimă fata de feresrele vecinilor, și nu față de calcane, nu limite de proprietate si nu 10m*, așa cum indică petiția domnului avocat Despi.

- ART. 6 (1) La parterul clădirilor de locuit: a) se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților;

b. În conformitate cu dispozițiile Legii 350/2001, PUZ-ul reglementează (peste reglementările specifice ale PUG-ului)

- modificarea funcțiunilor zonei, a regimului de construire, a regimului de înaltime, a înalțimii maxime admise și a Coeficientului de Ocupare a Terenului (prescurtat CUT);
- stabilirea sau modificarea perimetrelor edificabile fata de aliniament (limita de proprietate dinspre domeniul public) și celelalte limite ale parcelelor;



Cu alte cuvinte, elaborarea unui PUZ ne dă posibilitatea de a modifica toate acestea de mai sus.

- *Alte aspecte*

a. Majoritatea clădirilor propuse prin proiectul nostru sunt P+2, adică au o înălțime propusă de 9 m și sunt dispuse la minim 4.5 m de limita de proprietate, limită care este de fapt un calcan aproape continuu.

b. Clădirile P+3 (12-13m) sunt dispuse spre mijlocul parcelei și în partea sudică a acesteia - special pentru a nu deranja vecinii.

c. Este absurd să considerăm că terenul beneficiarului are de jur împrejur doar limite posterioare de proprietate.

Dacă utilizăm regula de cel puțin 10.00 m până la limita posterioară, invocată în petiție, atunci ar trebui să aplicăm această regulă pentru toate parcelele din cvartal. Cu 2-3 excepții, însă, parcelele din cvartal nu respectă această regulă, astfel încât, în urma studiului la fața locului, concluzionăm că "caracterul urbanistic al terenurilor ce înconjoară parcela" este de zonă de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare cu calcan pe limita posterioară de proprietate și POT mediu de 45%.

d. Rețelele de utilități, asupra cărora exista o anumită îngrijorare, din sesizarea doamnei Romac Carmen, vor fi construite și redimensionate, potrivit proiectului de dezvoltare a parcelei noastre, aferent consumului și deversărilor corespunzătoare, cu privire la acest aspect, obligațiile noastre fiind foarte clare, și anume construirea unei noi rețele de conducte de gaz metan, construirea unei noi rețele de electricitate, etc.

### III. CONCLUZII

În urma iterării aspectelor tehnice, de fapt și juridice de mai sus, apreciem că se impun următoarele concluzii:

- Beneficiarul **Heubach Invest GmbH & Co KG Grossgmain Sucursala Bucuresti** a dezvoltat un PUZ prin care dorește să schimbe destinația terenului al cărui proprietar este, din industrial (cu destinație de autobază) în spațiu cu funcțiuni locative;
- Noul PUZ respectă toate normele legale în vigoare, inclusiv reglementările legale și administrative ale Planului Urbanistic General curent, care în fapt nu mai este în vigoare.
- Noul PUZ se încadrează în reglementările noului PUG, operând mult sub maximele prevăzute de noua reglementare, pentru a dezvolta un proiect frumos, corect și cu impact minim asupra vecinilor.

- Toate aspectele indicate de petenți nu au fost ridicate nici la consultarea publică inițiată de autoritatea de mediu, și nici la cea inițiată de Primăria Timișoara cu privire la schimbarea funcției terenului în cauză, potrivit noilor reglementări PUG.
- Într-o economie de piață orice investitor este interesat de maximizarea profitului. Propunerea beneficiarului se situează la dimensiunea minimă la care investiția mai este profitabilă, având în vedere prețul actual terenului și costurile investiționale, raportate la prețul final de vânzare al unei unități de locuit. Aprobarea PUG-ului municipiului Timișoara în sine - și aprobarea oricărui PUG în general - deschide ușa investițiilor și a progresului care, inevitabil, schimbă caracterul unei zone. În cazul nostru, caracterul industrial s-ar schimba în Locuințe S+P+3E, parcaje și funcțiuni complementare.

Față de toate acestea de mai sus, vă rugăm să respingeți pretențiile indicate în petițiile (adresele) înregistrate la data de 03.11.2017, la Primăria Timișoara, cu privire la proiectul elaborat de arhitect Radu Botiș, referitor la schimbarea funcțiunii imobilului cu adresa administrativă Timișoara, str. Stuparilor nr. 6, jud Timiș,

**Heubach Invest GmbH & Co KG Grossgmain Sucursala Bucuresti  
și Radu Botiș - Birou Individual de Arhitectură  
prin avocat Andrei Iulian**

