

In atentia: Compartimentului Avizare conformitati PUZ/PUG/PUD  
Directia Generala de Urbanism si Dezvoltare Urbana  
Primaria Municipiului Timisoara

In atentia: D-nei Sleam Alice Maria

Subiect: Elaborare Plan Urbanistic Zonal

Amplasament: Calea Martirilor nr.98, Timisoara, jud. Timis.

Cf nr.428089, 427247, 427215, 427193

Referitor: Documentatie inregistrata cu nr. UR2018-012257/23.07.2018



Ca urmare a solicitarilor primite din partea dumneavoastra avand ca subiect proiectul in faza PUZ mai sus amintit, va aducem la cunostinta urmatoarele:

- Parcele vecine in sensul legii reprezinta orice parcele care au o limita comuna numita **limita separatoare** intre parcele
- Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, **prin aliniament** se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- **STRĂDĂ, străzi, s. f. 1.** Drum (pavat sau asfaltat) în interiorul unei localități, de-a lungul căruia se înșiră, de o parte și de alta, trotuarele și casele (Conform DEX 2009)
- Intreaga strada pe care locuiti (Jean Monet) NU se compune DOAR din locuinte rezidentiale cu un regim de inaltime P+M.  
Pe latura estica a strazii Jean Monet – in partea sudica sunt edificate **hale de depozitare** regim de inaltime Parter conform PUZ aprobat cu HCL nr22/2014 si o **cladire cu functiune de birouri cu regim de inaltime P+1+M** (foto atasat)  
Pe latura estica a strazii Jean Monet sunt amplasate 2 locuinte cu regim de inaltime mai mare de P+M (fie P+M+pod locuibil fie P+1+M) (foto atasat)  
Pe latura estica a strazii Jean Monet la numarul 3 este identificat un imobil de locuinte in regim de inaltime D+P+1+M (foto atasat)  
Pe latura vestica a strazii Jean Monet la intersectia cu str. Martirilor este identificata o statie distributie carburanti (foto atasat)
  - Pe terenul studiat in prezentul PUZ sunt identificate imobile in regim de inaltime P+2E cu functiune actuala industrială
  - In cvartalul delimitat de strazile :Calea Martirilor la est, Str. Mures la nord, str. Jean Monet la vest, str. Gavril Musicescu la sud, nu exista un fond construit cu un regim de inaltime omogen P+M, conform observatiilor directe .Conform Planului Urbanistic General- in vigoare aprobat cu H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin HCL 105/2012 in cvartalul studiat se intalneste o **“subzona rezidentiala cu cladiri P- P+2”**
  - Zona rezidentiala despre care spuneti ca “ar fi fost conceputa” nu poate fi descifrata la nivel urbanistic cata vreme cele doua fronturi ale strazi Calea Martirilor nu

au nici macar o cladire identica (sau cel putin care sa aminteasca de aceeaasi plastica arhitecturala) lucru care poate fi constatat prin simpla observatie.

- Momentul edificarii constructiilor dumneavoastra cu siguranta este ULTERIOR momentului edificarii ansamblului industrial existent pe terenul ce face obiectul PUZ
- Momentul "conceperii acestei zone rezidentiale cu regim de inaltime P+M" este cu siguranta ULTERIOR momentului edificarii ansamblului industrial cu cladiri P+2E existent pe terenul ce face obiectul PUZ
- Conform plansei "U02-existent" anexa la HCL nr.472/2010 privind aprobare PUD "Construire spatiu comercial produse alimentare si nealimentare", strada Martirilor 1989 nr. 98, Timisoara la data de 20.12.2012 intersectia strazilor Calea Martirilor si Str Mures era marcata de prezenta unui imobil in regim de inaltime P+3 (etaje inalte) cu functiune industrială care NU are cum sa fie in "MIJLOCUL" unei zone rezidentiale unitare.(plansa anexata).
- Argumentele dumneavoastra de zona rezidentiala unitara conceputa in pofida existentei unei zone industriale care in momentul construrii cartierului Braitim nu dadea semne de colaps sunt **NU GASESC JUSTIFICARE DIN PUNCT DE VEDERE URBANISTIC.**

- Conform legii 50/1991 – reactualizata "regulile dupa care au fost construite imobilele" au fost stipulate in Certificatele de Urbanism , respective Autorizatiile de Construire emise in baza unor proiecte tehnice aferente fiecarui imobil in parte. "Drepturile dumneavoastra au fost materializate la acel moment" conform legilor in vigoare si nicidecum dupa speranta proprietarilor ca zona invecinata sa se supuna unor reguli de urbanizare organica

- La momentul edificarii imobilelor dumneavoastra, ca si in prezent zona care face obiectul PUZ are destinația de zona industrială (Conform PUG Timisoara – aflat in vigoare)

- Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timisoara – în lucru (revizia 3)

terenul de față este situat in intravilan si este destinat restructurarii urbane (transformare din zona industrială) in vederea realizarii unei zone mixte comert, servicii, functiuni administrative financiar bancare si locuire colectiva.

Conform "Regulamentului local de urbanism", parte scrisa, anexa a PUG – in lucru, capitolul "RiM - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă" art.13.Inaltimea maxima admisa precizeaza:

(43) *Inălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.*

(44) *Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28m în punctul cel mai înalt.*

(45) *Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.*

- Conform Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism Planului Urbanistic General al municipiului Timisoara – în lucru (revizia 3) a fost supus cu succes procedurilor de informare si consultare a publicului

Dreptul la proprietate este asigurat de Constitutia Romaniei (art. 44) Dreptul de proprietate privată este definit ca **dreptul real** principal care conferă titularului său atributele de **posesie**, folosință și dispoziție (*jus possidendi, jus utendi, jus fruendi, jus abutendi*) asupra bunului apropiat în formă privată, atribute care pot fi exercitate în

mod absolut, exclusiv și perpetuu, cu respectarea limitelor materiale și a limitelor juridice. Este strict în sarcina proprietarului să stabilească scopul și profitul economic al bunului său.

- Solicitarea de aprobare a indicilor urbanistici conform prezentului PUZ respecta o documentație de urbanism cu caracter superior (PUG), iar toate demersurile prezentului proiect au fost făcute conform legilor în vigoare.
- Amplasarea clădirilor pe terenul studiat, față de fundul de lot se va face (conf. planșa 75A05) **la o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii, dar nu mai puțin de 6,50m.**
- **Amplasarea clădirilor pe terenul studiat, față de limitele laterale dreapta și stânga se va face (conf. planșa 75A05) la o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii, dar nu mai puțin de 4,50m.**

În completarea acestei prevederi va exemplifica următoarele

- o clădire /corp de clădire cu înălțime la cornișa de 6m se va amplasa la o distanță de 4,50m/6,00 față de limitele laterale și fundul de lot.
- o clădire/corp de clădire înălțime la cornișa de 9 m (înălțime medie pentru un imobil în regim de înălțime P+1) se va amplasa la o distanță de 4,50m față de limitele laterale și fundul de lot.
- o clădire/corp de clădire înălțime la cornișa de 15 m (înălțime maximă a clădirilor prevăzută în prezentul PUZ) se va amplasa la o distanță minimă de 7.5m față de limitele laterale și fundul de lot.

Asadar distanța măsurată în plan orizontal între limita cornișei FIECARUI nivel și limitele laterale (limita fundului de lot inclusă) ale parcelei este de minim jumătate din distanța măsurată în plan vertical de la cota teren sistematizat la cornișa FIECARUI nivel;

Retragerea față de aliniament este de 10 m iar distanța între limitele pazelelor peste Calea Martirilor este minim 26 de m.

- Gradul de umbrire : La amplasarea clădirilor pe teren, conform Ordinului Ministerului Sănătății nr.119/2014 trebuie să se 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.
- Vizibilitatea – distanța până la care poate fi văzut cu ochiul liber un obiect – parcelei/construcției dumneavoastră nu va putea dispărea în condițiile construirii de clădiri pe o parcelă vecină, indiferent de regimul de înălțime propus.
- Intimitatea este percepția subiectivă asupra calității vieții personale. Încălcarea intimității este pedepsită conform Codului penal art.226 și nu este reglementată de către normele de proiectare urbanistică decât prin distanța de la limita de proprietate la geamul/fereastra cu vedere directă către vecinătăți și stabilite prin **Codul Civil articolul 614,615,616, sau reglementări urbanistice cuprinse în Regulamentele de urbanism.**
- Nivelul de zgomot este reglementat de către OMS 119/2014, liniștea și orele de liniște de către Legea nr. 61/1991 (republicată 2011) Art. 3 Alin. 26, și Codul Penal art. 371
- Din punct de vedere al disconfortului creat de funcțiunea comercială a Hypermarketului în regulamentul de urbanism se va prevedea obligativitatea amplasării de panouri fonoabsorbante pentru a îndeplini condițiile OMS nr.119/2014.
- Orarul de aprovizionare a spațiilor comerciale și de desfășurare a activităților va ține cont de legile în vigoare și programul de liniște stabilit prin HCL Timișoara sau Legea 61/1991 (republicată 2011)

TIMIȘOARA  
02.08.2018

