



UR 2019-010776  
DIN 02.07.2019

constantin ciocan birou individual de arhitectura  
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354  
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com  
sag CII3 | timis | romania

proiect 117/2018

LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIȘOARA, PIAȚA  
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ȘI 3  
RĂSPUNS SESIZĂRI

Către,  
Primăria Municipiului Timișoara  
Direcția de Urbanism  
Birou avizare conformități PUG/PUZ/PUD

Răspuns la sesizările cu privire la propunere LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE -  
PLAN URBANISTIC ZONAL situată în localitatea Timișoara, strada Piața Avram Iancu 6, strada Horia 36,  
Macilor 1 și 3, județul Timiș, CF. 404690, 404591, 433279, 435699, proiect 117/2018 întocmit de  
Constantin Ciocan BIA.

- 1. Referitor la observația cuprinsă în lista persoanelor care au solicitat consultarea documentației de la Bonțica Metodie, domiciliat în Timișoara, strada Horia 34.**

---

*Înălțimea clădirii propuse pe strada Horia 36 să nu depășească înălțimea clădirii de pe  
strada Horia 34.*

---

Conform PUG Timișoara aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 105/2012

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții  
Înălțimea construcțiilor

9.14. Stabilirea înălțimii construcțiilor se face pe baza analizei situațiilor distincte în corelare cu  
ceilalți parametri care definesc condițiile de construibilitate a terenurilor pe care se vor amplasa  
și anume:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural urbanistice a zonei;
- asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor dominante a zonei.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor art. 31 RGU.

Conform Regulamentului General de Urbanism (RGU), republicat

Secțiunea 4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Articolul 31 Înălțimea construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- (2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- (3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.



constantin ciocan birou individual de arhitectura  
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354  
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com  
sag CII3 | timis | romania

proiect 117/2018

LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIȘOARA, PIAȚA  
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ȘI 3  
RĂSPUNS SESIZĂRI

Pentru această lucrare s-a obținut avizul de oportunitate numărul 70/10.12.2018, eliberat de Primăria Timișoara. Acesta prevede categoria funcțională propusă ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, cu două zonificări diferite, respectiv:

UTR1 cu POT maxim 60%, CUT maxim 3, regim de înălțime S+P+6E, înălțime maximă 29m, înălțime maximă coamă 23m, spații verzi compacte minim 25%

UTR2 cu POT maxim 40%, CUT maxim 3, regim de înălțime S+P+6E, înălțime maximă 29m, înălțime maximă coamă 23m, spații verzi compacte minim 25%

Se vor realiza parcări exclusiv pe terenul beneficiarului și se vor dimensiona corespunzător.

Se vor lua în considerare propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – etapa 3 elaborare PUG Timișoara, aprobate prin HCL 428/30.07.2013.

---

*Spațiul între clădiri minim 20cm.*

---

Clădirea de pe strada Horia 34 este amplasată pe limita de proprietate cu parcela de pe strada Horia 36, prin calcan.

Planul urbanistic propus prevede amplasarea unei noi clădiri cu calcan pe limita de proprietate dreapta, înspre parcela de pe strada Horia 34, astfel încât să rezulte o amplasare de tip cuplată, ce va ascunde calcane inestetice, amplasare ce se încadrează în specificul zonei.

Autorizarea noilor clădirilor se va face pe baza unor documentații tehnice elaborate de specialiști atestați și va respecta în totalitate legislația în vigoare la data autorizării și normativele tehnice în domeniu.

---

*Protejarea (acoperirea) spațiului dintre clădiri cu posibilitatea scurgerii apei pluviale.*

---

Planurile urbanistice prin natura acestora, nu reglementează aceste probleme tehnice specifice. Autorizarea noilor clădirilor se va face pe baza unor documentații tehnice elaborate de specialiști atestați și va respecta în totalitate legislația în vigoare la data autorizării și normativele tehnice în domeniu.

---

*Conform 4.5 - condiții de amplasare se recomandă orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se încadreze în tipologie specifică zonei.*

---

Regulamentul de urbanism aferent PUZ propus prevede la punctul:

4.5. Condiții de amplasare



constantin ciocan birou individual de arhitectura  
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354  
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com  
sag CII3 | timis | romania

proiect 117/2018

LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIȘOARA, PIAȚA  
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ȘI 3  
RĂSPUNS SESIZĂRI

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

Prin tipologia specifică zonei se înțelege orientarea longitudinală în adâncimea parcelei, similar clădirilor din vecinătăți, respectiv alăturarea prin calcan pe limita de proprietate a clădirilor propuse la calcanele existente, ocuparea frontului de stradă în aliniament cu vecinătățile.

Pentru această lucrare s-a obținut avizul de oportunitate numărul 70/10.12.2018, eliberat de Primăria Timișoara. Acesta prevede categoria funcțională propusă ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, cu două zonificări diferite, respectiv:

UTR1 cu POT maxim 60%, CUT maxim 3, regim de înălțime S+P+6E, înălțime maximă 29m, înălțime maximă coamă 23m, spații verzi compacte minim 25%

UTR2 cu POT maxim 40%, CUT maxim 3, regim de înălțime S+P+6E, înălțime maximă 29m, înălțime maximă coamă 23m, spații verzi compacte minim 25%

Se vor realiza parcuri exclusiv pe terenul beneficiarului și se vor dimensiona corespunzător.

Se vor lua în considerare propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – etapa 3 elaborare PUG Timișoara, aprobate prin HCL 428/30.07.2013.

**2. Referitor la observația cuprinsă în lista persoanelor care au solicitat consultarea documentației de la Copoț Ioan, domiciliat în Timișoara, strada Horia 23.**

---

*Nu suntem de acord cu documentația PUZ*

---

În conformitate cu legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată  
Capitolul IV Documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism  
Secțiunea 3 Documentații de urbanism

Art. 44.

(1) Documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localităților. Documentațiile de urbanism se elaborează de către colective interdisciplinare formate din specialiști atestați în condițiile legii.



constantin ciocan birou individual de arhitectura  
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354  
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com  
sag CI13 | timis | romania

proiect 117/2018

LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIȘOARA, PIAȚA  
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ȘI 3  
RĂSPUNS SESIZĂRI

Pentru această lucrare s-a obținut avizul de oportunitate numărul 70/10.12.2018, eliberat de Primăria Timișoara. Acesta prevede categoria funcțională propusă ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, cu două zonificări diferite, respectiv:

UTR1 cu POT maxim 60%, CUT maxim 3, regim de înălțime S+P+6E, înălțime maximă 29m, înălțime maximă coamă 23m, spații verzi compacte minim 25%

UTR2 cu POT maxim 40%, CUT maxim 3, regim de înălțime S+P+6E, înălțime maximă 29m, înălțime maximă coamă 23m, spații verzi compacte minim 25%

Se vor realiza parcări exclusiv pe terenul beneficiarului și se vor dimensiona corespunzător.

Se vor lua în considerare propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – etapa 3 elaborare PUG Timișoara, aprobate prin HCL 428/30.07.2013.

**3. Referitor la observația cuprinsă în lista persoanelor care au solicitat consultarea documentației de la Balabuc Elena Codruța, domiciliată în Timișoara, strada Horia 21.**

---

*Nu suntem de acord cu documentația PUZ*

---

În conformitate cu legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată  
Capitolul IV Documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism  
Secțiunea 3 Documentații de urbanism  
Art. 44.

(1) Documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localităților. Documentațiile de urbanism se elaborează de către colective interdisciplinare formate din specialiști atestați în condițiile legii.

Pentru această lucrare s-a obținut avizul de oportunitate numărul 70/10.12.2018, eliberat de Primăria Timișoara. Acesta prevede categoria funcțională propusă ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, cu două zonificări diferite, respectiv:

UTR1 cu POT maxim 60%, CUT maxim 3, regim de înălțime S+P+6E, înălțime maximă 29m, înălțime maximă coamă 23m, spații verzi compacte minim 25%

UTR2 cu POT maxim 40%, CUT maxim 3, regim de înălțime S+P+6E, înălțime maximă 29m, înălțime maximă coamă 23m, spații verzi compacte minim 25%

Se vor realiza parcări exclusiv pe terenul beneficiarului și se vor dimensiona corespunzător.

Se vor lua în considerare propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – etapa 3 elaborare PUG Timișoara, aprobate prin HCL 428/30.07.2013.

**4. Referitor la observația cuprinsă în lista persoanelor care au solicitat consultarea documentației de la Karoly Elvira, domiciliată în Timișoara, strada Horia 27.**



constantin ciocan birou individual de arhitectura  
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354  
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com  
sag CII3 | timis | romania

proiect 117/2018

LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIȘOARA, PIAȚA  
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ȘI 3  
RĂSPUNS SESIZĂRI

---

*Nu suntem de acord cu documentația PUZ*

---

În conformitate cu legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată  
Capitolul IV Documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism  
Secțiunea 3 Documentații de urbanism  
Art. 44.

(1) Documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localităților. Documentațiile de urbanism se elaborează de către colective interdisciplinare formate din specialiști atestați în condițiile legii.

Pentru această lucrare s-a obținut avizul de oportunitate numărul 70/10.12.2018, eliberat de Primăria Timișoara. Acesta prevede categoria funcțională propusă ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, cu două zonificări diferite, respectiv:

UTR1 cu POT maxim 60%, CUT maxim 3, regim de înălțime S+P+6E, înălțime maximă 29m, înălțime maximă coamă 23m, spații verzi compacte minim 25%

UTR2 cu POT maxim 40%, CUT maxim 3, regim de înălțime S+P+6E, înălțime maximă 29m, înălțime maximă coamă 23m, spații verzi compacte minim 25%

Se vor realiza parcări exclusiv pe terenul beneficiarului și se vor dimensiona corespunzător.

Se vor lua în considerare propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – etapa 3 elaborare PUG Timișoara, aprobate prin HCL 428/30.07.2013.

**5. Referitor la sesizarea cu numărul RU2019-000170/20.06.2019 de la Marton Mariana Ofelia pentru grup de cetățeni din Mehala:**

---

*Străzile menționate în aceste tabele 1, 2 sunt înguste foarte aglomerate și acum fără a fi blocuri pe ele.*

---

Regulamentul de urbanism aferent PUZ propus prevede:

3.6. Staționarea autovehiculelor / necesarul de parcaje

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform RGU. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza, de regulă, în garaje colective dispuse pe unul sau mai multe niveluri subterane și/sau supraterane, în condițiile prezentului regulament. Se permite organizarea acestora în sisteme tehnice automatizate, suprapuse.



constantin ciocan birou individual de arhitectura  
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354  
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com  
sag CII3 | timis | romania

proiect 117/2018

LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIȘOARA, PIAȚA  
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ȘI 3  
RĂSPUNS SESIZĂRI

Disponerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40m).

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

4.6. Staționarea autovehiculelor / Necesarul de parcaje:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform RGU. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza, de regulă, în garaje colective dispuse pe unul sau mai multe niveluri subterane și/sau supraterane, în condițiile prezentului regulament. Se permite organizarea acestora în sisteme tehnice automatizate, suprapuse.

În aceste condiții, respectiv prin asigurarea necesarului de parcaje în incinta parcelelor, se va putea interzice parcare pe străzile amintite, acestea dispunând în acest moment de minim două benzi de circulație auto.

Pentru această lucrare s-a obținut avizul de oportunitate numărul 70/10.12.2018, eliberat de Primăria Timișoara. Acesta prevede categoria funcțională propusă ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, cu două zonificări diferite, respectiv:

UTR1 cu POT maxim 60%, CUT maxim 3, regim de înălțime S+P+6E, înălțime maximă 29m, înălțime maximă coamă 23m, spații verzi compacte minim 25%

UTR2 cu POT maxim 40%, CUT maxim 3, regim de înălțime S+P+6E, înălțime maximă 29m, înălțime maximă coamă 23m, spații verzi compacte minim 25%

Se vor realiza parcări exclusiv pe terenul beneficiarului și se vor dimensiona corespunzător.

Se vor lua în considerare propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – etapa 3 elaborare PUG Timișoara, aprobate prin HCL 428/30.07.2013.

---

*Disponerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare. O dată cu începerea construcțiilor se produc trepidații care afectează casele din jur, care majoritatea nu au fundație și în consecință există pericol de crăpături în pereți sau chiar pericol de surpare. Cine răspunde pentru daunele ce se vor crea odată cu săpăturile necesare noilor construcții?*

---

Autorizarea noilor clădirilor se va face pe baza unor documentații tehnice elaborate de specialiști atestați și va respecta în totalitate legislația în vigoare la data autorizării și normativele tehnice în domeniu.



constantin ciocan birou individual de arhitectura  
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354  
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com  
sag CII3 | timis | romania

proiect 117/2018

LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIȘOARA, PIAȚA  
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ȘI 3  
RĂSPUNS SESIZĂRI

Pentru această lucrare s-a obținut avizul de oportunitate numărul 70/10.12.2018, eliberat de Primăria Timișoara. Acesta prevede categoria funcțională propusă ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, cu două zonificări diferite, respectiv:

UTR1 cu POT maxim 60%, CUT maxim 3, regim de înălțime S+P+6E, înălțime maximă 29m, înălțime maximă coamă 23m, spații verzi compacte minim 25%

UTR2 cu POT maxim 40%, CUT maxim 3, regim de înălțime S+P+6E, înălțime maximă 29m, înălțime maximă coamă 23m, spații verzi compacte minim 25%

Se vor realiza parcuri exclusiv pe terenul beneficiarului și se vor dimensiona corespunzător.

Se vor lua în considerare propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – etapa 3 elaborare PUG Timișoara, aprobate prin HCL 428/30.07.2013.

---

*În apropiere sunt trei lăcașuri de cult care trebuie respectate de noi toți, iar cei care slujesc în ele ... nu sunt de acord cu aceste construcții*

---

Propunerea nu afectează în nici un fel aceste clădiri de cult.

Autorizarea noilor clădirilor se va face pe baza unor documentații tehnice elaborate de specialiști atestați și va respecta în totalitate legislația în vigoare la data autorizării și normativele tehnice în domeniu.

Pentru această lucrare s-a obținut avizul de oportunitate numărul 70/10.12.2018, eliberat de Primăria Timișoara. Acesta prevede categoria funcțională propusă ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, cu două zonificări diferite, respectiv:

UTR1 cu POT maxim 60%, CUT maxim 3, regim de înălțime S+P+6E, înălțime maximă 29m, înălțime maximă coamă 23m, spații verzi compacte minim 25%

UTR2 cu POT maxim 40%, CUT maxim 3, regim de înălțime S+P+6E, înălțime maximă 29m, înălțime maximă coamă 23m, spații verzi compacte minim 25%

Se vor realiza parcuri exclusiv pe terenul beneficiarului și se vor dimensiona corespunzător.

Se vor lua în considerare propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – etapa 3 elaborare PUG Timișoara, aprobate prin HCL 428/30.07.2013.

**6. Referitor la sesizarea cu numărul RU2019-010228/24.06.2019 de la Copot Robert Dumitru pentru proprietari:**

---

*Nu suntem de acord cu documentația PUZ*

---

În conformitate cu legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată



constantin ciocan birou individual de arhitectura  
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354  
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com  
sag CI13 | timis | romania

proiect 117/2018

LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIȘOARA, PIAȚA  
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ȘI 3  
RĂSPUNS SESIZĂRI

Capitolul IV Documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism

Secțiunea 3 Documentații de urbanism

Art. 44.

- (1) Documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localităților. Documentațiile de urbanism se elaborează de către colective interdisciplinare formate din specialiști atestați în condițiile legii.

Pentru această lucrare s-a obținut avizul de oportunitate numărul 70/10.12.2018, eliberat de Primăria Timișoara. Acesta prevede categoria funcțională propusă ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, cu două zonificări diferite, respectiv:

UTR1 cu POT maxim 60%, CUT maxim 3, regim de înălțime S+P+6E, înălțime maximă 29m, înălțime maximă coamă 23m, spații verzi compacte minim 25%

UTR2 cu POT maxim 40%, CUT maxim 3, regim de înălțime S+P+6E, înălțime maximă 29m, înălțime maximă coamă 23m, spații verzi compacte minim 25%

Se vor realiza parcări exclusiv pe terenul beneficiarului și se vor dimensiona corespunzător.

Se vor lua în considerare propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – etapa 3 elaborare PUG Timișoara, aprobate prin HCL 428/30.07.2013.

**7. Referitor la sesizarea cu numărul SC2019-015495/21.06.2019 de la Cîmpeanu Gilbert, domiciliat în Timișoara, strada Horia 33:**

---

*Întrucât investiția preconizată este deosebit de complexă, ea urmând a fi realizată într-o zonă în care imobilele existente sunt construite în regim de S+P+1E+M se impune ca cerință în certificatul de Urbanism și alte elemente tehnice cu rol de precizare suplimentară care să fie cuprinse în cadrul proiectului pentru autorizarea executării lucrării de construcție. În sens mă refer concret la PAC/PAD.*

---

Planurile urbanistice prin natura acestora, nu reglementează aceste probleme tehnice specifice.

În conformitate cu legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată

Capitolul IV Documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism

Secțiunea 3 Documentații de urbanism

Art. 44.

- (1) Documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localităților. Documentațiile de





constantin ciocan birou individual de arhitectura  
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354  
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com  
sag CII3 | timis | romania

proiect 117/2018

LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIȘOARA, PIAȚA  
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ȘI 3  
RĂSPUNS SESIZĂRI

urbanism se elaborează de către colective interdisciplinare formate din specialiști atestați în condițiile legii.

Autorizarea noilor clădirilor se va face pe baza unor documentații tehnice elaborate de specialiști atestați și va respecta în totalitate legislația în vigoare la data autorizării și normativele tehnice în domeniu.

---

*Este obligatoriu ca investitorul să obțină acordul vecinilor pentru proiectul în cauză și acordul riveranilor privind creșterea fluxului – traficului de pe străzile Horia și Macilor ca urmare a investiției preconizate*

---

Nu există o obligație în acest sens.

Pentru această lucrare s-a obținut avizul de oportunitate numărul 70/10.12.2018, eliberat de Primăria Timișoara. Acesta prevede categoria funcțională propusă ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, cu două zonificări diferite, respectiv:

UTR1 cu POT maxim 60%, CUT maxim 3, regim de înălțime S+P+6E, înălțime maximă 29m, înălțime maximă coamă 23m, spații verzi compacte minim 25%

UTR2 cu POT maxim 40%, CUT maxim 3, regim de înălțime S+P+6E, înălțime maximă 29m, înălțime maximă coamă 23m, spații verzi compacte minim 25%

Se vor realiza parcuri exclusiv pe terenul beneficiarului și se vor dimensiona corespunzător.

Se vor lua în considerare propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – etapa 3 elaborare PUG Timișoara, aprobate prin HCL 428/30.07.2013.

---

*Planul de situație trebuie să cuprindă printre altele și suprafața, lungimea laturilor, unghiuri, inclusiv poziția și înălțimea la coamă a calcanelor limitrofe, etc. pentru a vedea dacă se respectă regimul de înălțime aprobat prin PUG. Cotele trotuarelor, aleilor, platformelor, modul de scurgere a apelor pluviale, accesele pietonale și carosabile din incintă, etc. Planul de arhitectură trebuie să cuprindă clar și planurile cotate a tuturor nivelurilor subterane și supraterane cu indicarea explicită a funcțiilor acestora, dimensiuni etc. Planul acoperișului, terasa, cote la coamă la cornișă, fundațiile clădirilor învecinate, etc. informații care lipsesc.*

---

Autorizarea noilor clădirilor se va face pe baza unor documentații tehnice elaborate de specialiști atestați și va respecta în totalitate legislația în vigoare la data autorizării și normativele tehnice în domeniu.

Planurile urbanistice prin natura acestora, nu reglementează aceste probleme tehnice specifice.



constantin ciocan birou individual de arhitectura  
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354  
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com  
sag CI13 | timis | romania

proiect 117/2018

LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIȘOARA, PIAȚA  
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ȘI 3  
RĂSPUNS SESIZĂRI

---

*În situația integrării construcțiilor proiectate în țesutul urban existent. În condițiile în care țesutul urban existent este fundamental diferit de proiectul vizat, constat că investiția propusă nu se încadrează din punct de vedere arhitectural în țesutul urban existent.*

---

În conformitate cu legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată  
Capitolul IV Documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism  
Secțiunea 3 Documentații de urbanism  
Art. 44.

(1) Documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localităților. Documentațiile de urbanism se elaborează de către colective interdisciplinare formate din specialiști atestați în condițiile legii.

Autorizarea noilor clădirilor se va face pe baza unor documentații tehnice elaborate de specialiști atestați și va respecta în totalitate legislația în vigoare la data autorizării și normativele tehnice în domeniu. Pentru această lucrare s-a obținut avizul de oportunitate numărul 70/10.12.2018, eliberat de Primăria Timișoara. Acesta prevede categoria funcțională propusă ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, cu două zonificări diferite, respectiv:

UTR1 cu POT maxim 60%, CUT maxim 3, regim de înălțime S+P+6E, înălțime maximă 29m, înălțime maximă coamă 23m, spații verzi compacte minim 25%

UTR2 cu POT maxim 40%, CUT maxim 3, regim de înălțime S+P+6E, înălțime maximă 29m, înălțime maximă coamă 23m, spații verzi compacte minim 25%

Se vor realiza parcări exclusiv pe terenul beneficiarului și se vor dimensiona corespunzător.

Se vor lua în considerare propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – etapa 3 elaborare PUG Timișoara, aprobate prin HCL 428/30.07.2013.

---

*Investitorul este obligat să depună și proiectul de organizare a execuției POE, în vederea asigurării tehnologiei de execuție a investiției. Concret întrucât strada Horia este stradă cu sens unic, aprovizionarea cu material și echipamente va crea un disconfort real tuturor riveranilor și va duce la blocarea traficului, aspect inacceptabil.*

---

Planurile urbanistice prin natura acestora, nu reglementează aceste probleme tehnice specifice. Autorizarea noilor clădirilor se va face pe baza unor documentații tehnice elaborate de specialiști atestați și va respecta în totalitate legislația în vigoare la data autorizării și normativele tehnice în domeniu.



constantin ciocan birou individual de arhitectura  
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354  
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com  
sag CII3 | timis | romania

proiect 117/2018

LOCUIŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIŞOARA, PIAŢA  
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ŞI 3  
RĂSPUNS SESIZĂRI

---

*Investitorul are obligația să respecte regimul de înălțime existent aprobat prin PUG pentru strada Horia max. S+P+2. În prezent pe strada Horia există doar case în regim de înălțime S+P+2. De aceea, șmecheria cu iz penal prin care s-a încercat și în 2018 ocolirea PUG-ului existent prin edificarea suplimentară peste P+2 a unui Et (etaj retras) este ilegală și nu poate fi acceptată. În fapt, utilizările admise pentru zona Liu sunt "Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje împrejmuri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine. Din acest motiv investiția preconizată nu respectă situația legal existentă. Se pot executa doar locuințe semicolective (familiale) cu maximum două unități colective și un regim de înălțime de trei niveluri, respectiv parter - etaj - mansardă.*

---

În conformitate cu legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată

Capitolul II Domeniul de activitate

Secțiunea 2 Urbanismul

Art. 10.

Urbanismul are ca principal scop stimularea evoluției complexe a localităților, prin elaborarea și implementarea strategiilor de dezvoltare spațială, durabilă și integrată, pe termen scurt, mediu și lung.

Capitolul III Atribuții ale administrației publice

Secțiunea 4 Certificatul de urbanism

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

(4) Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:

- a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
- b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
- d) dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;
- e) capacitățile de transport admise.



constantin ciocan birou individual de arhitectura  
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354  
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com  
sag CII3 | timis | romania

proiect 117/2018

LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIȘOARA, PIAȚA  
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ȘI 3  
RĂSPUNS SESIZĂRI

(5) În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general:

a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

(6) După aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

(7) Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

Capitolul IV Documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism

Secțiunea 3 Documentații de urbanism

Art. 44.

(1) Documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localităților. Documentațiile de urbanism se elaborează de către colective interdisciplinare formate din specialiști atestați în condițiile legii.

Art. 45.

Documentațiile de urbanism sunt următoarele:

- a) Planul urbanistic general și regulamentul local aferent acestuia;
- b) Planul urbanistic zonal și regulamentul local aferent acestuia;
- c) Planul urbanistic de detaliu.

Art. 47.

(1) Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

Secțiunea 6 Participarea populației la activitățile de amenajare a teritoriului și de urbanism

Art. 57.

(1) Participarea publicului la activitățile de amenajare a teritoriului și de urbanism constă în implicarea acestuia în toate etapele procesului decizional referitor la activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism.

(2) Participarea publicului asigură dreptul acestuia la informare, consultare și acces la justiție, referitor la activitățile de amenajare a teritoriului și de urbanism, potrivit legii, pe tot parcursul elaborării strategiilor și documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului, conform metodologiei stabilite de Ministerul Dezvoltării Regionale,



constantin ciocan birou individual de arhitectura  
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354  
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com  
sag CIIB | timis | romania

proiect 117/2018

LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIȘOARA, PIAȚA  
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ȘI 3  
RĂSPUNS SESIZĂRI

Administrației Publice și Fondurilor Europene și în corelare cu procedurile specifice ce decurg din legislația de mediu\*).

Art. 58.

Autoritățile administrației publice centrale și locale au responsabilitatea organizării, desfășurării și finanțării procesului de participare a publicului în cadrul activităților de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Art. 59.

Informarea publicului este activitatea prin care autoritățile administrației publice fac publice:

- a) obiectivele dezvoltării economico-sociale privind amenajarea teritoriului și dezvoltarea urbanistică a localităților;
- b) conținutul strategiilor de dezvoltare teritorială și a documentațiilor de urbanism care urmează a fi supuse aprobării, precum și al documentațiilor aprobate, potrivit legii;
- c) rezultatele consultării publicului;
- d) deciziile adoptate;
- e) modul de implementare a deciziilor.

Având în vedere aceste prevederi dar și prevederile din PUG Timișoara aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 105/2012, terenul face parte din unitatea teritorială UTR 11 - zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului.

Conform art. 15 și Anexa 2 din RGU.

2.1.3. – Zone mixte – 70%

2.1.5. – Zone rezidențiale

– zona exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 – 35%

– zona rezidențială cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri – 20%

– zona predominant rezidențială (locuințe cu dotari aferente) – 40%

Conform noului PUG, propuneri preliminare ce vor fi supuse spre avizare – etapa a 3-a elaborare PUG Timișoara, aprobate prin HCL 428/30.07.2013, aflate în dezbatere publică, se prevede încadrarea în 2 subzone distincte astfel:

Subzona M3 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic.

POT. maxim

pentru parcelele comune = 40%

pentru parcele de colt = 50%

pentru parcele ce includ garaje/parcaje colective cu acces public = 60%

CUT. maxim

maxim pentru parcelele comune = 2,1

maxim pentru parcele de colt = 2,4

pentru parcele ce includ garaje/parcaje colective cu acces public = 3

Regim de înălțime

pentru clădirile comune (1-3S)+P+4+1R



constantin ciocan birou individual de arhitectura  
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354  
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com  
sag CI13 | timis | romania

proiect 117/2018

LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIȘOARA, PIAȚA  
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ȘI 3  
RĂSPUNS SESIZĂRI

pentru clădirile de colț (1-3S)+P+5+1R

pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate  
(dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari

Utilizări admise - structură funcțională mixtă incluzând 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.

Utilizări cu condiții - garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu  
următoarele condiții: să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul  
parcele, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni), accesul autovehiculelor să se  
realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie  
organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Lip //Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic

POT. maxim = 35%

CUT. maxim = 0,9

Regim de înălțime (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R

Utilizări admise - locuințe individuale și anexele acestora, de tip izolat cu o unitate locative  
pe parcelă

Utilizări cu condiții - locuințe semi colective (familiale), cu maximum două unități locative -  
apartamente suprapuse sau locuințe cuplate.

Pentru această lucrare s-a obținut avizul de oportunitate numărul 70/10.12.2018, eliberat de Primăria  
Timișoara. Acesta prevede categoria funcțională propusă ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI  
COMPLEMENTARE, cu două zonificări diferite, respectiv:

UTR1 cu POT maxim 60%, CUT maxim 3, regim de înălțime S+P+6E, înălțime maximă 29m, înălțime  
maximă coamă 23m, spații verzi compacte minim 25%

UTR2 cu POT maxim 40%, CUT maxim 3, regim de înălțime S+P+6E, înălțime maximă 29m, înălțime  
maximă coamă 23m, spații verzi compacte minim 25%

Se vor realiza parcări exclusiv pe terenul beneficiarului și se vor dimensiona corespunzător.

Se vor lua în considerare propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – etapa 3 elaborare PUG  
Timișoara, aprobate prin HCL 428/30.07.2013.

---

*... fiind vorba de o stradă cu sens unic (Horia) investitorul are obligația să realizeze și  
un studiu de impact privind viitorul flux al circulației rutiere (care să fie supus dezbaterii  
publice) în condițiile în care a preconizat în zonă parcări și zeci de unități de locuințe  
cât și spații comerciale. Această situație va duce la creșterea exponențială a numărului  
de mașini și implicit a traficului, pe o stradă cu sens unic cât și pe strada Macilor, într-*



constantin ciocan birou individual de arhitectura  
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354  
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com  
sag CI13 | timis | romania

proiect 117/2018

LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIȘOARA, PIAȚA  
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ȘI 3  
RĂSPUNS SESIZĂRI

*un perimetru de case familiale în regim de S+P+M. Domnul Primar a prezentat public în 2017 statistic, că în Timișoara există la fiecare 2,6 locuitori o mașină, am omis motorete, scutere etc. tendință crescătoare... lată de ce fără un studiu de impact serios și fără ca investitorul să asigure pe propriul teren parcări suficiente min. 2,6/unitate locativă, nu este posibilă o investiție de așa anvergură. Zonele verzi de pe stradă trebuie păstrate și nu transformate în parcări cu dedicație.*

Regulamentul de urbanism aferent PUZ propus prevede:

**3.6. Staționarea autovehiculelor / necesarul de parcaje**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform RGU. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza, de regulă, în garaje colective dispuse pe unul sau mai multe niveluri subterane și/sau supraterane, în condițiile prezentului regulament. Se permite organizarea acestora în sisteme tehnice automatizate, suprapuse.

Disponerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40m).

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

**4.6. Staționarea autovehiculelor / Necesarul de parcaje:**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform RGU. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza, de regulă, în garaje colective dispuse pe unul sau mai multe niveluri subterane și/sau supraterane, în condițiile prezentului regulament. Se permite organizarea acestora în sisteme tehnice automatizate, suprapuse.

În aceste condiții, respectiv prin asigurarea necesarului de parcaje în incinta parcelelor, așa cum prevăd normele locale (1,15 locuri de parcare / apartament), se va putea interzice parcare pe străzile amintite, acestea dispunând în acest moment de minim două benzi de circulație auto.

*... proiectul nu se încadrează arhitectural în zonă fiind un corp străin într-o arie care are clădiri încadrate în categoria celor istorice, 3 biserici în imediata apropiere, a patra pe strada Horia.*



constantin ciocan birou individual de arhitectura  
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354  
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com  
sag CII3 | timis | romania

proiect 117/2018

LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIȘOARA, PIAȚA  
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ȘI 3  
RĂSPUNS SESIZĂRI

Propunerea nu afectează în nici un fel aceste clădiri de cult. Terenul pe care se propune prezenta dezvoltare urbană nu este alipit de nici o astfel de clădire, din contră, definirea unor fronturi urbane caracteristice orașului Timișoara nu face decât să le pună în valoare printr-o proporție corectă plin / gol, spațiu construit / spațiu public (piață). Acest lucru se poate desfășura în timp prin dezvoltări similare coordonate.

Pentru această lucrare s-a obținut avizul de oportunitate numărul 70/10.12.2018, eliberat de Primăria Timișoara. Acesta prevede categoria funcțională propusă ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, cu două zonificări diferite, respectiv:

UTR1 cu POT maxim 60%, CUT maxim 3, regim de înălțime S+P+6E, înălțime maximă 29m, înălțime maximă coamă 23m, spații verzi compacte minim 25%

UTR2 cu POT maxim 40%, CUT maxim 3, regim de înălțime S+P+6E, înălțime maximă 29m, înălțime maximă coamă 23m, spații verzi compacte minim 25%

Se vor realiza parcări exclusiv pe terenul beneficiarului și se vor dimensiona corespunzător.

Se vor lua în considerare propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – etapa 3 elaborare PUG Timișoara, aprobate prin HCL 428/30.07.2013.

---

*... se impune ca investitorul să-și asume în scris pe proprie răspundere respectarea proiectului care va fi autorizat....*

---

Planurile urbanistice prin natura acestora, nu reglementează aceste probleme tehnice specifice. Autorizarea noilor clădirilor se va face pe baza unor documentații tehnice elaborate de specialiști atestați și va respecta în totalitate legislația în vigoare la data autorizării și normativele tehnice în domeniu. Recepția și Intabularea clădirilor se poate face doar în situația respectării autorizației de construire.

**8. Referitor la sesizarea cu numărul UR2019-009924/19.06.2019 de la Ilie Marius Dan, domiciliat în Timișoara, strada Horia 38:**

---

*Nu sunt de acord cu documentația PUZ.... prin propunerea din documentație îmi afectează dreptul la intimitate, nu se respectă OMS 119/2014 și mai mult decât atât, construcția se propune a fi pe calcan și conform legii nu mi s-a cerut acordul ....*

---

Regulamentul de urbanism aferent PUZ propus prevede:

4.5.3. Amplasare fata de limitele laterale si posterioare:





constantin ciocan birou individual de arhitectura  
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354  
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com  
sag ClI3 | timis | romania

proiect 117/2018

LOCUIŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIŞOARA, PIAŢA  
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ŞI 3  
RĂSPUNS SESIZĂRI

În cazul existenţei unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent sau maxim 25m Nu vor fi luate în considerare calcanele construcţiilor anexe şi/sau provizorii de pe parcelele vecine. *Se admite construirea unui calcan în scopul acoperirii unui calcan existent. În cazul în care clădirile se retrag faţă de limita laterală, această retragere se face cu o distanţă minimă de 3m.*

Cu alte cuvinte se poate alipi o cladire pe limita de proprietate pentru acoperirea unui calcan existent. Dacă acest lucru nu este posibil, atunci retragerea se face la minim 3m de proprietate.

Evident că în acest caz nu mai poate fi vorba de intimitate şi de prevederile OMS 119/2014. Datorită dispunerii tramei stradale, respectiv strada spre sud şi parcele cu adâncimea poziţionată est-vest, însorirea clădirilor este optimă.

Pentru această lucrare s-a obţinut avizul de oportunitate numărul 70/10.12.2018, eliberat de Primăria Timișoara. Acesta prevede categoria funcțională propusă ZONĂ DE LOCUIŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE, cu două zonificări diferite, respectiv:

UTR1 cu POT maxim 60%, CUT maxim 3, regim de înălţime S+P+6E, înălţime maximă 29m, înălţime maximă coamă 23m, spaţii verzi compacte minim 25%

UTR2 cu POT maxim 40%, CUT maxim 3, regim de înălţime S+P+6E, înălţime maximă 29m, înălţime maximă coamă 23m, spaţii verzi compacte minim 25%

Se vor realiza parcuri exclusiv pe terenul beneficiarului şi se vor dimensiona corespunzător.

Se vor lua în considerare propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – etapa 3 elaborare PUG Timișoara, aprobate prin HCL 428/30.07.2013.

**9. Referitor la sesizarea cu numărul UR2019-010228/24.06.2019 de la Copot Robert Dumitru pentru proprietari strada Horia:**

---

*Nu suntem de acord cu documentaţia PUZ. Solicitare de respectare regim de înălţime existent în zonă.*

---

Planurile urbanistice prin natura acestora, nu reglementează aceste probleme tehnice specifice.

În conformitate cu legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, republicată

Capitolul IV Documentaţii de amenajare a teritoriului şi de urbanism

Secţiunea 3 Documentaţii de urbanism

Art. 44.

(1) Documentaţiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situaţia existentă şi se stabilesc obiectivele, acţiunile, procesele şi măsurile de amenajare şi de dezvoltare durabilă a localităţilor. Documentaţiile de urbanism se elaborează de către colective interdisciplinare formate din specialişti atestaţi în condiţiile legii.



constantin ciocan birou individual de arhitectura  
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354  
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com  
sag CII3 | timis | romania

proiect 117/2018

LOCUIŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE - PLAN URBANISTIC ZONAL | TIMIŞOARA, PIAŢA  
AVRAM IANCU 6, STRADA HORIA 36, MACILOR 1 ŞI 3  
RĂSPUNS SESIZĂRI

Pentru această lucrare s-a obţinut avizul de oportunitate numărul 70/10.12.2018, eliberat de Primăria  
Timișoara. Acesta prevede categoria funcțională propusă ZONĂ DE LOCUIŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI  
COMPLEMENTARE, cu două zonificări diferite, respectiv:

UTR1 cu POT maxim 60%, CUT maxim 3, regim de înălțime S+P+6E, înălțime maximă 29m, înălțime  
maximă coamă 23m, spații verzi compacte minim 25%

UTR2 cu POT maxim 40%, CUT maxim 3, regim de înălțime S+P+6E, înălțime maximă 29m, înălțime  
maximă coamă 23m, spații verzi compacte minim 25%

Se vor realiza parcări exclusiv pe terenul beneficiarului și se vor dimensiona corespunzător.

Se vor lua în considerare propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – etapa 3 elaborare PUG  
Timișoara, aprobate prin HCL 428/30.07.2013.

Întocmit

arh. Constantin CIOCAN

