

Către: PRIMARUL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA

- **Direcția Generală de Urbanism -**

Timișoara, B-dul C.D. Loga, nr. 1, cod postal 300030

Tel. 0256-408-300, Fax0256-490-635, e-mail: primariatm@primariatm.ro

Obiect: Răspuns Sesizare nr. UR2021-004094/16.04.2021 („Observațiile nr. 94/16.04.2021”)

Stimate domnule Primar,

Stimată doamnă Arhitect-Şef,

Subscrisa societate **JOHNNY SHOES SRL**, cu sediul în Timișoara, Calea Stan Vidrighin nr. 14, Corp Clădire C, birou nr. 1 și birou nr. 6, jud. Timiș, înreg. la Reg. Com. sub nr. J35/824/1999 și având CUI 12210987, reprezentată legal prîn Ionel Dragu – Administrator și convențional prin Avocat Radu S. Odangiu – Cabinet de avocat, tel. +40 722 629 901, e-mail: office@odangiu.com,

formulăm prezentul

RĂSPUNS

față de *Observațiile* transmise de mandatarul convențional **SCPA Martonosy & Asociații**, prin Sesizarea nr. UR2021-004094/16.04.2021, prin care se solicită „*respingerea modificării funcțiunii zonei prin adoptarea HCL de aprobare PUZ*”,

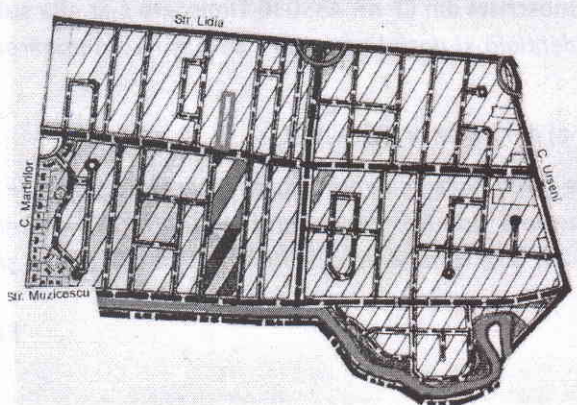
prin care menționăm următoarele aspecte esențiale:

1. REFERITOR LA PUNCTUL 1

1.1. Regimul tehnic din zona în care se află parcela

- (1) Parcela din CF nr. 433036 Timișoara (proprietatea subscrisei) se află în UTR 70 Timișoara, iar regimul tehnic este stabilit conform PUG aprobat prin HCL 157/2002, conform PUZ zona Lidia-Muzicescu-Martirilor-Urseni aprobat prin HCL nr. 91/1998 și potrivit PUG/RGU aprobat prin HG 525/1996.
- (2) Prin Observațiile formulate, se susține nejustificat că nu sunt posibile locuințele colective în UTR 70, ci doar locuințe *monofamiliale* sau *bifamiliale*.
- (3) În primul rând, conform PUG aprobat prin HCL 157/2002, în UTR 70, regimul de construire este următorul: „*ZONE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (P - P+2) / (PESTE P+2)*”:

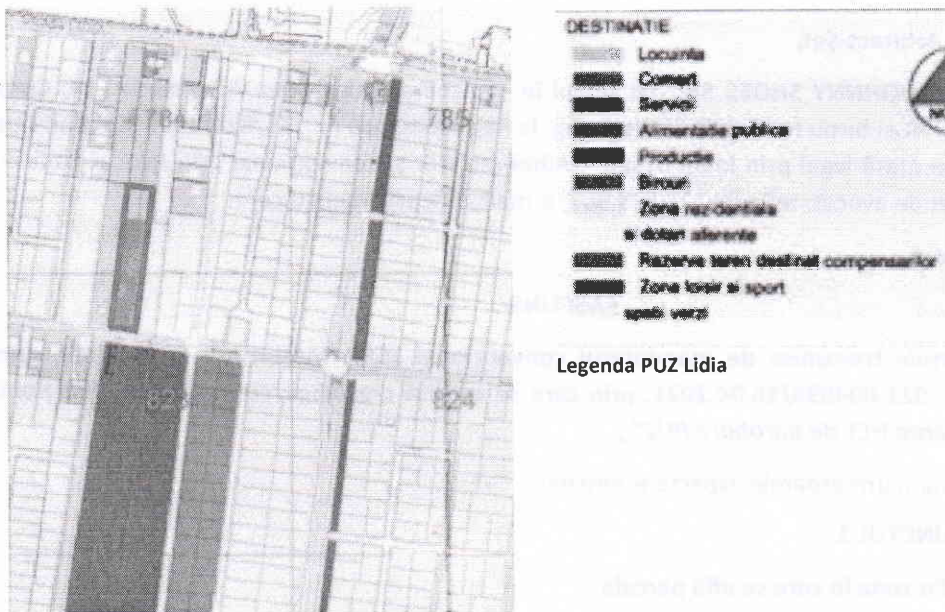
UTR 70:



ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	
	ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES GENERAL
	ZONE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (P - P+2) / (PESTE P+2)
	ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE
	ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE
	ZONA DEPOZITARE, PRESTARI SERVICII

Legendă PUG

- (4) În al doilea rând, se ignoră faptul că parcela din CF nr. 433036 Timișoara are un regim stabilit prin PUZ aprobat prin HCL nr. 91/1998 de „**rezervă teren destinat compensărilor**” și de „**locuințe**” (v. anexa 1), iar nu un regim strict „**zonă rezidențială și dotări aferente**” – sub care, de exemplu, sunt reglementate parcele învecinate din CF nr. 417625 (vecin est, pe care se află clădirile P+1E deținute de unul dintre petenți) și CF nr. 431015 (pe care se află o clădire P+2E+M).
- (5) Regimul de „**rezervă teren destinat compensărilor**” justifică obligația de a întocmi un PUZ, pentru parcela din str. Mureș nr. 139C (CF nr. 433036), pentru că, în sine, această categorie nu prezintă aparent nicio limită de construire.
- (6) În al treilea rând, parcelele cu care se învecinează terenul subscrisei, pe partea de vest și de nord au aceeași destinație de „**locuințe**” – care permit inclusiv regim de locuințe colective.
- (7) Din simpla consultare a planului urbanistic zonal aprobat prin HCL nr. 91/1998 se observă că parcele colorate cu *portocaliu* au un regim distinct de parcelele *galbene*:



Legenda PUZ Lidia

Plan încadrare în PUZ HCL 91/1998. Zonă portocalie

- (8) Pentru zonele cu *portocaliu* s-a avut în vedere posibilitatea de a realiza inclusiv locuințe colective, cu un regim distinct și mai permisiv în privința numărului de familii, având în vedere că parcelele sub acest regim includ inclusiv terenurile situate pe strada Lidia și Calea Martirilor, în zona de blocuri (v. anexa 1).
- (9) Prin urmare, destinația de locuință colectivă este permisă, în raport cu limitele stabilite conform PUZ zona Lidia (HCL 91/1998).
- (10) În al patrulea rând, chiar dacă parcela subscrisei din CF nr. 433036 Timișoara s-ar afla sub un regim strict cum este cel de zonă „**zonă rezidențială și dotări aferente**”, se permite derogarea prin PUZ inclusiv de la regimul de funcțiunilor.
- (11) În acest sens, potrivit art. 32 alin. (5) lit. a) din Legea nr. 350/2001:

„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” – prevedere este reluată și în art. 47 alin. (5) din Legea 350/2001.

iar conform art. 47 alin. (2) lit. c) din Legea 350/2001:

„Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la: (...)

c) modul de utilizare a terenurilor;”

- (12) Proiectul urmărit vizează realizează de locuințe colective și de servicii la parter, fără a se aduce atingere aspectului arhitectonic sau echilibrului social sau de mediu al zonei.
- (13) Construcțiile care vor fi realizate sunt **conforme prin volumetrie și fizionomie** exterioară aspectul general al zonei și apreciază valoarea zonei.
- (14) Vizavi de parcela subscrisei se află Hotelul Alexandra, în regim P+3E, iar la două parcele spre est (cca. 15m-20m) se află o clădire P+2E+M cu spații de servicii (stomatolog, grădiniță etc.) și de locuire.
- (15) Mai mult, în toate direcțiile, la distanțe sub 50-100 m, există multiple ansamble rezidențiale sub standardul proiectului de PUZ propus, în ceea ce privește regimul de funcțiuni, spațiul verde rezervat, numărul de locuri de parcare propuse sau respectul față de destinația rezidențială a zonei.
- (16) De asemenea, **în zona vecină există multiple clădiri P+3E sau chiar clădiri care depășesc regimul de înălțime al unei clădiri P+3E, tinzând spre regimul unor clădiri de P+4E sau chiar P+5E**. Este notoriu faptul că pe strada Mureș și pe străzile adiacente s-au construit imobile *locuințe colective* similare sau chiar mai înalte decât investiția propusă de subscrisea și cu mult mai multe apartamente.
- (17) Cu titlu de exemplu, precizăm și că, la aproximativ 170 m, se află terenul cuprins între străzile Victor Gaga și Florin Medeleț pentru care s-a aprobat prin PUZ (HCL 101/2019) un regim tehnic care include inclusiv construire de clădiri P+5E+Er (aspecte cuprinse și în Avizul de oportunitate nr. 43/26.10.2017). Acest PUZ a fost aprobat tot pentru zona Lidia (UTR 70) și tot raportat la PUZ aprobat prin HCLTM nr. 91/1998, respectiv la normele generale ale RGU, RLU, Legea nr. 350/2001 ș.a.m.d.
- (18) Totodată, zona UTR 70 nu este o zonă în care să fi fost interzise modificările prin PUZ, în sensul art. 46 alin. (5) din Legea 350/2006.
- (19) Cu toate acestea, subscrisei i-a fost emis Avizul de oportunitate nr. 11/27.01.2020, prin care **proiectul propus a fost restrâns** considerabil, de la P+3E+Er, la **P+2E+Er (M)**, tocmai pentru a respecta funcțiunile și regimul de înălțime al zonei.
- (20) Totodată, cele două corpuri de clădire propuse au fost fragmentate, în trei corpuri mai mici – această variantă servind la reducerea sarcinii edilitare aduse zonei și fiind apreciată de autoritate ca o variantă optimă de exploatare pentru parcela de teren pe care o deținem.
- (21) Altfel spus, prin avizul de oportunitate amintit, **ni s-a creat o situație nefavorabilă**, dar care a avut ca scop să asigure că există o marjă de siguranță considerabilă între proiectul propus și limitele de legalitate și oportunitate sub care se poate construi în zonă.
- (22) Nu în ultimul rând, dacă cei 4230 mp din parcela din CF nr. 433036 ar fi scindate în 8-10 parcele restrânse, de 350-500 mp, pentru a ridica locuințe monofamiliale sau bifamiliale, de regim S+P+2E, zona ar fi mai puțin protejată și nesustenabil exploatată – având în vedere că proiectul subscrisei asigură inclusiv o zonă de verde de cca. 1300 mp.
- (23) Așadar, prin Avizul de oportunitate nr. 11/05.03.2020 s-a stabilit modul cel mai oportun de exploatare al parcelei, în raport cu necesitățile și aspectul zonei.

1.2. Principiul securității juridice

- (24) În primul rând, se pleacă de premisa eronată că petenții reprezentați convențional de SCPA Martonosy & Asociații nu ar fi cunoscut existența unor locuințe colective în zona Lidia-Mureș.
- (25) Strada Mureș cuprinde numeroase locuințe colective, inclusiv în zona vecină parcelei subscrisei din str. Mureș nr. 139/C – care au avut în vedere planuri urbanistice zonale și clădiri de apartamente ridicate anterior dobândirii unor imobile de către petenți, după cunoștințele noastre.
- (26) Fără doar și poate, întreaga zonă cuprinsă în UTR 70 este în proces de urbanizare și dezvoltare, reglementările permițând și stimulând locuirea de tip colectiv.
- (27) În al doilea rând, planul urbanistic zonal creat pentru reglementarea unei parcele nu este un act care poate atinge principiul securității juridice – așa cum eronat se susține prin observațiile transmise.
- (28) Principiul securității juridice nu are nicio legătură cu adaptarea unui regim de funcțiuni printr-un PUZ referitor la o singură parcelă de teren.
- (29) Un PUZ care privește regimul legal, tehnic și economic al unui singur imobil este un act administrativ care nu afectează drepturile proprietarilor parcelelor învecinate, cât timp nu depășește limitele de legalitate și oportunitate stabilite de reglementările incidente.
- (30) Inclusiv caracterul normativ al unui asemenea act este pus la îndoială, atunci când reglementează o situație juridică și faptică precisă, fără a viza un număr nedeterminat de destinatari sau o categorie anume.
- (31) Totodată, contrar observațiilor ridicate, în vecinătatea parcelei subscrisei nu există locuințe decât pe lateralul de est, unde se află parcela nr. CF 417625 pe care se află clădiri P+1E și care se învecinează pe partea de est tot cu o clădire locuință colectivă și spațiu de servicii, în regim P+2E+M.

1.3. Deprecierea imobilelor vecinilor

- (32) Se susține că imobilele vecine se vor deprecia cu „cca. 30% sau mai mult”, dacă se va aproba PUZ.
- (33) Această teză este o speculație neprobată și este paradoxală, în condițiile în care zona Mureș, în chiar apropierea parcelei subscrisei, există numeroase imobile colective.
- (34) Trebuie avut în vedere inclusiv faptul că serviciile care vor fi asigurate la parter vor avea ca obiect numai activități complementare zonei de locuit și vor spori valoarea imobilelor învecinate – servind toți locuitorii din zonă.

1.4. Noul PUG și RLU aferent

- (35) Este nefiresc faptic și ilogic juridic să se susțină că un proiect de PUG (act normativ) produce efecte juridice, atât timp cât nu doar că **nu a intrat în vigoare**, dar nici nu a ajuns în etapa de avizare, în cadrul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local.
- (36) Astfel, contrar alegațiilor netemeinice din cuprinsul observațiilor, proiectul de PUG nou **nu are caracter imperativ**.
- (37) Prevederile noului proiect de PUG sau RLU aferent nu pot produce vreun efect asupra planurilor urbanistice zonale sau de detaliu în curs de aprobare – fiind doar la faza de propunere și fiind susceptibil de orice fel de modificări, până la momentul aprobării concrete prin HCL.

- (38) Această cauză este și motivul pentru care autorii observațiilor se referă la acest document menționând denumirile „noul PUG” sau „noul RLU” – în lipsa unui număr concret de HCL.
- (39) Niciun proiect de hotărâre de consiliul local de acest tip nu a ajuns pe ordinea de zi a C.L. Timișoara, astfel încât să se poată discuta despre un caracter obligatoriu al unor noi reglementări de urbanism.
- (40) PUG în vigoare al Municipiului Timișoara a fost aprobat prin HCL nr. 157/28.05.2002 și a fost prelungit cel mai recent prin HCL nr. 619/23.11.2018, în care la Art. 1 s-a prevăzut expres:

*„Se aprobă modificarea Art. 1 din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 105/27.03.2012 - privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr.157/28.05.2002, cu modificările ulterioare, care va avea următorul conținut: **"Se aprobă prelungirea termenului de valabilitate a Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara până la intrarea în vigoare a noului Plan Urbanistic General."***

- (41) Totodată, subliniem că subscrișa am urmat întocmai instrucțiunile autorității publice stabilite inițial prin C.U. nr. 115/27.01.2020, iar, ulterior, prin Avizul de oportunitate nr. 11/27.01.2020 – în raport cu prevederile actuale și incidente din PUG și RLU aprobate prin HCL 157/2002, PUZ Lidia aprobat prin HCL 91/1998, respectiv PUG și RGU aprobate prin HG 525/1996.

2. REFERITOR LA PUNCTUL 2

2.1. Studiul de însorire

- (42) În conformitate cu art. 22 din RLU (HCL 157/2002) și cu cerințele Avizului de oportunitate nr. 11/05.03.2020, **am depus un studiu de însorire**, întocmit conform Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul 119/2014.
- (43) Studiul de însorire a demonstrat că se asigură cerința de **minim 1,5 ore de însorire la solstițiul de iarnă**, a încăperilor de locuit din clădiri și din **locuințele învecinate**.
- (44) Documentul a fost depus alături de documentația de urbanism reîntocmită conform Avizului de oportunitate menționat, alături de Adresa nr. UR2021-000700/25.01.2021.
- (45) Așadar înălțimea maximă de la cornișă și cea de la coamă nu aduc atingere nivelului de însorire minim impus de legislația în vigoare.
- (46) Totodată, dacă petenții ar fi dorit să cerceteze studiul de însorire s-ar fi putut adresa autorității, cu o cerere în acest sens – documentul fiind disponibil alături de orice alt act din documentația de urbanism depusă.

3. REFERITOR LA PUNCTUL 3

- (47) Contrar criticilor aduse, **proiectul prevede un număr de 89 de locuri de parcare** – astfel cum rezultă clar și din Planșa nr. U007 – Propunere de mobilare.
- (48) Sunt 24 de locuri de parcare, în subsolul fiecărui imobil și 4 locuri de parcare subterane spațiilor verzi situate între imobile. Aceșora li se adaugă 13 locuri de parcare supraterane – adică un total de 89 de locuri de parcare.
- (49) Astfel, raportul de 1,15 locuri de parcare va fi asigurat – nivel oricum peste standardul stabilit prin pct. 5.11.1 din Anexa 5 la RGU aprobat prin HG 525/1996 care prevede:

„5.11. - Construcții de locuințe

5.11.1 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.”.

4. PRECIZĂRI SUPLIMENTARE

- (50) Prin Observații se menționează inclusiv luarea la cunoștință cu întârziere despre conținutul proiectului PUZ.
- (51) Direcția Generală de Urbanism a stabilit perioada consultării cu publicul, între data de 25.03 și data de 16.04.2021 și a programat întâlnirea online cu proiectantul pentru data de: 06.04.2021, ora 13 pe Zoom.
- (52) Ulterior, întâlnirea din 06.04.2021 a fost amânată, fără să cunoaștem motivele la acel moment. Întâlnirea a fost reprogramată pentru data de 13.04.2021, la ora 14, noi fiind anunțați în data de 09.04.2021, prin e-mail și telefonic.
- (53) Direcția Generală de Urbanism a informat toate persoanele interesate, prin notă telefonică.
- (54) Subliniem și că două persoane care locuiesc în vecinătate erau prezente în data de 13.04.2021 lângă proprietatea din str. Mureș nr. 139/C și au asigurat reprezentantul subscrisei că au fost informate despre reprogramarea întâlnirii online cu proiectantul de către Direcția Generală de Urbanism.
- (55) Mai mult, toate materialele publicitare legate de Etapa a II-a PUZ Mureș au fost afișate în panourile deținute de SDM, pe site-ul Primăriei, la Direcția Generală de Urbanism și la adresa str. Mureș nr. 139C, începând din data de 23.03.2021.
- (56) Totodată, trebuie reținut că solicitantul unui PUZ are obligația de a reface toată documentația după etapa I, în măsura în care avizul de oportunitate conține modificări sau completări, față de ce s-a propus și deus inițial.
- (57) Astfel, și în cazul PUZ Mureș nr. 139/C, s-au refăcut documentele pentru a respecta întocmai restrângerile impuse prin Avizul de Oportunitate cu nr. 11/05.03.2020 (regim de înălțime limitat, fragmentarea corpului C2 din interior și alți indicatori urbanistici).
- (58) Întreaga documentație refăcută conform avizului, inclusiv studiul de însorire, a fost depusă prin Adresa nr. UR2021-000700/25.01.2021, fără a mai fi modificate până la finalizarea etapei a II-a pentru emiterea PUZ.
- (59) Așadar, s-au respectat toate prevederile HCL nr. 140/19.04.2011 privind aprobarea „Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului”.
- (60) În concluzie, observațiile înregistrate nu sunt temeinice, iar proiectul de PUZ poate fi supus procedurii de aprobare prin HCL.
- (61) Avizarea negativă a proiectului ar aduce atingere nefirească dreptului de proprietate al subscrisei asupra imobilului din Timișoara, str. Mureș, nr. 139/C – a cărui funcțiune a fost stabilită prin PUZ din HCL 91/1998 și care este respectată prin modificările propuse.

- (62) În speranța soluționării favorabile și cu celeritate al propunerii noastre, reînaintăm și *anexăm*: PUZ zona Lidia-Muzicescu-Martirilor-Urseni aprobat prin HCL nr. 91/1998

Cu stimă,

JOHNNY SHOES SRL

prin Administrator Ionel Dragu





prin Avocat Radu S. Odangiu



