



# S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A  
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro  
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015  
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

**PRO-ARH TCC**

**ARHITECTURA**

**URBANISM**

**AMENAJARI INTERIOARE**

**RESTAURARI**

Pr. nr. 93/24/12 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 404021 Timișoara; Nr. Cad. 404021

Nr.24 din 31.03.2022

## RASPUNSUL PROIECTANTULUI LA SESIZARI cu privier la: P.U.Z. - LOCUINTE SEMICOLECTIVE IN REGIM P+1E+M Mun. TIMIȘOARA, Str. Ciorcârliei, Nr. 88, C.F. 404021 Timișoara, nr. Cad. 404021

### 1. SESIZARE inreg. cu nr. CDU 2022-000039 din 16.03.2022

**1.**Categoriia functionala a zonei, conform PUG aprobat cu HCL 157/2002, prelungit prin HCL 131 din 2017-zona de locuinte pentru maxim 2 familii si functiuni complementare in regim de inaltime P+2E si POT maxim 40%.

Terenul pe care se elaboreaza Planul Urbanistic Zonal "P.U.Z. - Locuinte semicolective in regim P+1E+M are o suprafata de 4155 mp iar cladiriile existente au ca functiune servicii - restaurant cu gradina de vara cu parcare aferenta. Functiunea existenta fiind una mai poluanta fonic decat locuirea semicolectiva propusa.

Prin locuirea semicolectiva propusa sunt respectate atat tipologia constructiilor tip vila care vor acomoda cate 3 locuinte cu acces direct la fiecare locuinta, in regim de inaltime P+1E+M, cat si indicii urbanistici existenti, propunand P.O.T. maxim de 35% si C.U.T. de maxim 1,05; Vecinatatea cu gradina de la nr.top 19059 se v-a completa in memoriu la art.4. Pe planse este evidentiat terenul ca fiind teren fara constructii, aceasta fiind realitatea din teren.

**2.**Prospectul existent al strazii Ciocarliei este de 16 m dar in dreptul proprietatii de la nr 88 este de 17, avand un trotuar mai lat.

Acest prospect cuprinde carosabilul de 6 m; iar stanga / dreapta trotuare si spatiu verde. Prin PUZ nu se propun modificarea prospectului strazii, acesta fiind mai mult decat suficient pentru categoria aceasta de drum.

Daca se parcheaza pe strada, asa cum mentionati in sesizare, este o situatie existenta, care nu are nici o legatura cu activitatea actuala pe terenul in discutie si nici cu propunerile din PUZ.

Prin propunerile din PUZ sunt asigurate locurile de parcare pentru locuintele propuse in incinta, fara afectarea domeniului public.

**3.**Toate documentatiile PUZ sau PUD trebuie sa faca referire la incadrarea in prevederile PUG in lucru. Chiar daca unii considera irelevant, aceasta analiza este obligatorie si solicitata de catre Directia de Urbanism la fiecare documentatie de urbanism propusa spre aprobare.

**4.**Conform PUG aprobat cu HCL 157/2002, prelungit prin HCL 131 din 2017-zona de locuinte pentru maxim 2 familii si functiuni complementare in regim de inaltime P+2E si POT maxim 40%. Consider ca regimul de inaltime P+1E+M, cu o inaltime maxima de 8 m la cornisa si 11 m la coama, se incadreaza in volumul construit din zona si cel admis prin PUG.



# S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A  
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro  
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015  
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

**PRO-ARH TCC**

**ARHITECTURA**

**URBANISM**

**AMENAJARI INTERIOARE**

**RESTAURARI**

Pr. nr. 93/24/12 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 404021 Timișoara; Nr. Cad. 404021

**5.** Prin propunerile din PUZ se respecta procentul de spațiu verde necesar de minim 30%. Situația existentă este una excepțională, având în vedere suprafața mare a parcelei și funcțiunea de grădina de vară.

**6.** Drumul este unul de incintă, semicarosabil utilizat de locatarii condominiului și vizitatorii acestora, atât de mașini cât și de pietoni, inclusiv de persoanele cu dizabilități, fiind pavat fără denivelări, doar cu marcaje vopsite.

**7.** Conform PUG aprobat cu HCL 157/2002, prelungit prin HCL 131 din 2017 - zona de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare în regim de înălțime P+2E și POT maxim 40%. Considerăm că regimul de înălțime P+1E+M, cu o înălțime maximă de 8 m la cornișă și 11 m la coama, se încadrează în volumul construit din zonă.

**8.** Analiza urbanistică prezentată nu este una fantezistă. Este analizat ce este permis prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG și ce modificări se propun prin PUZ terenului în discuție. Funcțiunile premise prin PUG sunt pastrate, acestea fiind de locuire.

**9.** Construcțiile propuse cu înălțime de 8 m la cornișă și 11 m la coama sunt retrase la 4 m față de fundul grădinilor proprietăților de pe Mircea cel Bătrân, respectând astfel H/2. Nu umbresc nici o construcție și este respectat OMS 994/2018. Față de construcțiile de pe str. Petre Pacurarul avem retrageri de 24 m. Mai mult decât atât pe laturile scurte nu sunt prevăzute ferestre de la camere de locuit, orientarea acestora este spre propria curte.

## 2. SESIZARE înreg. cu nr. SC 2022-005196 din 3.03.2022

Terenul pe care se elaborează Planul Urbanistic Zonal "P.U.Z. - Locuințe semicolective în regim P+1E+M are o suprafață de 4155 mp iar clădirile existente au ca funcțiune servicii - restaurant cu grădina de vară cu parcare aferentă. Funcțiunea existentă fiind una mai poluantă fonic decât locuirea semicolectivă propusă.

Prin locuirea semicolectivă propusă sunt respectate atât tipologia construcțiilor tip vilă care vor acomoda câte 3 locuințe cu acces direct la fiecare locuință, în regim de înălțime P+1E+M, cât și indicii urbanistici existenți, propunând P.O.T. maxim de 35% și C.U.T. de maxim 1,05;

Prin propunerile din PUZ se respecta procentul de spațiu verde necesar de minim 30% unde se va amenaja și locul de joacă pentru copii.

Problemele invocate legate de canalizare și preluarea apelor menajere și pluviale este una falsă. Racordul la utilitățile stradale existente se va face pe baza unor proiecte tehnice ulterioare aprobării PUZ, realizate de firme de specialitate și cu avizarea detinatorului de rețea.

Prospectul existent al străzii Ciocarliei este de 16 m dar în dreptul proprietății de la nr 88 este de 17, având un trotuar mai lat.



# S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A  
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro  
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015  
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

**PRO-ARH TCC**

**ARHITECTURA**

**URBANISM**

**AMENAJARI INTERIOARE**

**RESTAURARI**

Pr. nr. 93/24/12 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 404021 Timișoara; Nr. Cad. 404021

Acest prospect cuprinde carosabilul de 6 m; iar stanga / dreapta trotuare si spatiu verde. Prin PUZ nu se propun modificarea prospectului strazii, acesta fiind maim ult decat suficient. Prin propunerile din PUZ sunt asigurate locurile de parcare pentru locuintele propuse in incinta, fara afectarea domeniului public.

Drumul de 7m este unul de incinta, semicarosabil utilizat de locatarii condominiului si vizitatorii acestora, atat de masini cat si de pietoni, inclusiv de persoanele cu dizabilitati, fiind pavat fara denivelari, doar cu marcaje vopsite. Descrierea pe care o faceti se aplica la un drum public, ceea ce locuitorii zonei au contestat si nu doresc un drum public pentru a nu creste traficul si zgomotul din zona.

Distanța de 5 m fata de cladire se aplica fata de ferestrele camerelor de locuit. Acest aspect se detaliaza la etapa de Autorizatii de Construire.

Autoutilitarele de salubritate nu intra in curtile oamenilor, astfel nu este necesara asigurarea accesului in incinta.

In cazul in care s-ar produce un incendiu, autoutilitara de stingere a incendiului are drum de acces si loc de intoacere in asa fel incat sa poata interveni la fiecare vila, conform avizului obtinut de la ISU.

Nu exista nici o intentie de a continua drumul pe alte proprietati, tinand cont ca ramane in proprietate privata. Prin propunerile din PUZ sunt asigurate locurile de parcare conform normelor in vigoare de 1,15 loc de parcare/locuinta, in incinta, fara afectarea domeniului public. Nu este nici un deficit de locuri de parcare.

Legat de continuarea drumurilor din documentatiile de urbanism aprobate anterior la care faceti referire, nu mai sunt de actualitate, aceasta propunere a fost solicitata in anii 2000-2020 de catre Administratia Locala cand se impunea ca toate drumurile sa fie publice. Tinand cont ca in PUZ aprobat cu HCL 178/08.05.2017 s-a reglementat un condominiu cu drum de incinta in proprietate privata is in PUZ-ul in discutie este propus tot un drum privat, cu imprejmuirea proprietatilor, nu au cum sa mai devina publice si nu au continuitate.

In documentatie este clar scris ca se vor realiza maxim 24 de unitati locative, astfel ca nu inteleg de unde va rezulta 40 de familii?

Problemele invocate legat de canalizare si alimentare cu apa nu au nici o relevanta in acest moment. Racordul la utilitatile stradale existente se va face pe baza unor proiecte tehnice ulterioare aprobarii PUZ, realizate de firme de specialitate si cu avizarea detinatorului de retele. Solutii tehnice sunt si orice dezvoltator este obligat prin avizele si aprobarile care le soicita sa finanteze si realizeze toate retelele la capacitatea calculata de specialisti in domeniu.

Traseele de telefonie, internet au fost pozitionate pe plansa U04 pe baza avizelor prmite de la furnizorii acestor utilitat. O sa verificam si daca este o eroare, o corectam.



# S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A  
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro  
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015  
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 93/24/12 - 2020

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 404021 Timișoara; Nr. Cad. 404021

### 3. SESIZARE inreg. cu nr. SC 2022-005547 din 8.03.2022

In cadrul unei documentatii de urbanism se reglementeaza indicii urbanistici maximali admisi, aliniamente, retrageri obligatorii fata de vecinatati, procent minim de spatiu verde, dimensiuni de drumuri si nr minim de locuri de parcare. Pozitia locurilor de parcare si distributia lor in incinta se detaliaza la o alta etapa, cea de autorizatie de construire, odata cu autorizarea constructiilor. Nici o norma sau lege nu impune distributia uniforma sau simetrica a parcarilor, amplasarea acestora in cadru parcelei fiind la latitudinea proiectantului. Acestea trebuie sa respecte dimensiunile normate si distantele fata de ferestrele camerelor de locuit. Vecinatatea cu gradina de la nr.top 19059 se v-a completa in memoriu la art.4. Pe planse este evidentiata terenul ca fiind teren fara constructii, aceasta fiind realitatea din teren.

### 4. SESIZARE inreg. cu nr. UR 2022-001421 din 16.03.2022

**Nota: tinand cont ca aceasta sesizare este identica cu cea inregistrata cu nr. CDU 2022-000039 din 16.03.2022, raspunsurile sunt aceleasi, cu cateva completari:**

Descrierea si interpretarea particulara a investitiilor realizate din jurul documentatiei in discutie nu au nici o relevanta asupra propunerilor din aceasta.

Simularea foto este total iesita din scara si nu reflecta gabaritul constructiilor propuse prin documentatia de urbanism in discutie.

Întocmit,  
arh. Laura Tifan Gy