



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ  
Birou Avizare PUD/PUZ

Bd. C.D. Loga nr. 1, Timișoara, tel: +40 256 – 408300, e-mail dezvoltareurbana@primariatm.ro

Nr. UR2023-000267 compl. cu UR2023-000385/19.04.2023

## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

**Etapei 2 - etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a publicului cu privire la documentația:**

PUD - „Construire casa unifamiliala in regim de înălțime P+1E, împrejmuire teren”;

Amplasament: Str. Ion Stoia Udrea, nr. 2A, C.F. 443763, Timișoara;

Beneficiari: ȘELARIU Constantin-Mihai si soția ȘELARIU Grațiela-Valeria

Proiectant: SC ACTINGREEN SRL

Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul:

Cetățenii au fost invitați să transmită observații în scris la **Serviciul Relationare Directa cu Cetățenii** (cam. 12) a Primăriei Municipiului Timișoara, Bd. C.D. Loga nr. 1, sau pe adresa de e-mail dezvoltareurbana@primariatm.ro, referitoare la documentația P.U.Z. disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Timișoara **până la data de 14.03.2023** și pe site-ul Primăriei municipiului Timișoara [www.primariatm.ro](http://www.primariatm.ro) în secțiunea Planuri urbanistice/ Planuri urbanistice supuse informării și consultării publicului sau la sediul Primăriei Municipiului Timișoara, **și 05.04.2023**

În acest scop, beneficiarul documentației a amplasat un panou pe parcela care a generat planul urbanistic de detaliu și 1 panou la sediul Primăriei Municipiului Timișoara, conform Anexei 2 din H.C.L. nr. 218/08.06.2020 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, au fost notificați cetățenii ale căror proprietăți sunt direct afectate de propunerile PUZ, prin adrese expediate prin poștă și prin publicarea anunțului pe site-ul [www.primariatm.ro](http://www.primariatm.ro).

Consultarea documentației a fost făcută pe la sediul Primăriei municipiului Timișoara în perioada **23.02.2023-14.03.2023** și site-ul [www.primariatm.ro](http://www.primariatm.ro) în secțiunea Planuri urbanistice/ Planuri urbanistice supuse informării și consultării publicului/2023 și în perioada **17.03.2023-05.04.2023**.

Au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului, pe adresa de e-mail dezvoltareurbana@primariatm.ro, cât și în scris la Serviciul Relationare Directa cu Cetățenii (cam. 12) cu nr. **UR2023-001684/05.04.2023**, **UR2023-001685/05.04.2023**, **UR2023-001686/05.04.2023**, **UR2023-001687/05.04.2023** cu privire la documentația PUZ „Construire casa unifamiliala in regim de inaltime P+1E, imprejmuire teren”, Str. Ion Stoia Udrea, nr. 2A, C.F. 443763, Timișoara, beneficiari ȘELARIU Constantin-Mihai si soția ȘELARIU Grațiela-Valeria, proiectant: SC ACTINGREEN SRL. Acestea au fost transmise proiectantului spre elaborarea unui răspuns. Proiectantul a depus la sediul Primăriei Municipiului Timișoara răspunsul la sugestiile și obiecțiile din partea publicului, înregistrat cu nr. **UR2023-001852/18.04.2023**, răspuns transmis cetățenilor.

Conform acestui răspuns:

**Referitor la:** - valabilitatea Certificatului de Urbansim

**Răspuns:** Inițiatorul P.U.D. a solicitat și obținut un Certificat de Urbansim nou cu nr. 306 din 17.02.2023, pe parcursul derulării etapelor de consultare publică, care a fost inițiată în perioada de valabilitate a Certificatului de Urbanism cu nr. 355 / 16.02.2022 (expirat în perioada de avizare). Noul certificat de urbansim nr. 306 din 17.02.2023, a fost comunicat autorității publice pe mail în data de 24 februarie 2023. Menționarea numărului vechi al CU în documentația PUD este doar o eroare materială care necesită îndreptarea de către proiectant.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ  
Birou Avizare PUD/PUZ

*Bd. C.D. Loga nr. 1, Timișoara, tel: +40 256 – 408300, e-mail dezvoltareurbana@primariatm.ro*

- Referitor la:**
- dezmembrarea parcelei initiale si legalitatea acestei operatiuni,
  - obligativitatea reglementarii parcelei ce face obiectul PUD in raport cu terenului initial existent inaintea dezmembrarii;
  - edificare a doua locuinte pe aceeasi parcela;
  - functionalitatea/schimbarea functiunii parcelei de 285 mp rezultate in urma dezmembrarii;
  - constructibilitatea parcelei

**Răspuns:** S-au emis de catre instantele judecatoresti abilitate Sentinta Civila nr. 1042/ 30.09.2019, Decizia Civila nr. 193/27.02.2020si Decizia Civila nr. 32/19.01.2021. Prin continutul Sentintei Civile nr. 1042/ 30.09.2019 au fost clarificate si aspectele legate de necesitatea tratarea parcelei impreuna cu parcela vecina rezultata din dezlipire, dezmembrarea parcelei si legalitatea acestor operatiuni, edificare a doua locuinte pe parcela, functionalitatea parcelei de 285 mp rezultate in urma dezmembrari, in sensul ca se impune respingerea afirmatiilor reclamantilor ca nefondate, instanta motivand fiecare subiect in continutul sentintei. Sesizarile vecinilor cuprind aceleași argumente ce au făcut deja obiectul cercetării judecătorești și care, fiind respinse, nu pot reprezenta fundamentul observațiilor transmise, instanțele judecătorești sesizate pronunțându-se definitiv asupra netemeinicii și nelegalității acestora.

Municipiul Timisoara ca parte in aceste procese are obligatia de a respecta deciziile Tribunalului Timis cuprinse in sentintele mentionate, prin urmare mentine raspunsul instantei referitor la subiectele de la pct.2 din prezentul raspuns.

Parcela propusa a fi construita prin P.U.D., pastreaza functiunea propusa prin P.U.Z. aprobat cu HCL 92/28.04.1991 si P.U.D. aprobat prin HCL 18/2001, propunandu-se edificarea unei singure locuinte individuale, in regim izolat.

In documentatiile aprobate P.U.Z. HCL 92/28.04.1991 si P.U.D. HCL 18/29.01.2001 Locuinte Muzicescu Lidia Calea Urseni, terenul unde este amplasata parcela fam. Selariu este figurata culoare galbena, conform legenda - functiune rezidentiala. Prin PUD supus consultarii publice nu s-a propus o modificare de functiune fata de documentatiile initiale.

PUG Timisoara 2020 nu este o documentatie in vigoare. Conform PUD aprobat prin HCL 18/2001, art. 4.6.1 si RGU din 27 iunie 1996 – Republicat, art. 30 parcela rezultata are calitatea de lot constructibil.

Pe parcela cu suprafata de 285 mp care face obiectul PUD se propune construirea unei singure cladiri, respectandu-se astfel prevederile PUD avizat prin HCL 18/2001. In documentatia PUDsupusa consultarii este explicitata edificarea unei singure cladiri pe parcela studiata.

Terenul rezultat in urma dezmembrarii are front stradal catre str. Ioan Stoia Udrea (limita dintre domeniul public si cel privat), prin documentatia PUD propusa se armonizeaza prevederile conform PUD aprobat prin HCL 18/2001, art. 4.3.2 si 4.3.3 cu situatia nou aparuta. Scoaterea din circuitul agricol se produce in mod automat dupa obtinerea autorizatiei de construire. Conform PUD aprobat prin HCL 18/2001, art. 4.6.1 si RGU din 27 iunie 1996 – Republicat, art. 30 parcela rezultata are calitatea de lot constructibil.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ  
Birou Avizare PUD/PUZ

Bd. C.D. Loga nr. 1, Timișoara, tel: +40 256 – 408300, e-mail dezvoltareurbana@primariatm.ro

PUD-ul in vigoare, aprobat prin HCL 18/2001 nu interzice dezmembrari ulterioare. Prin documentatia PUD propusa se armonizeaza prevederile conform PUD aprobat prin HCL 18/2001, art. 4.3.2 si 4.3.3 cu situatia nou aparuta.

Documentatia propusa nu modifica functiunea existenta. Functiunea terenului mentionata prin PUD, este in conformitate cu functiunea zonei stabilita prin documentatiile de nivel superior PUZ 92/28.04.1991, in conformitate cu art. 19 (1) sectiunea a 7 a din Ordinul nr. 233 din 26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism.

In urma dezmembrarii limitele laterale si posterioare ale parcelei initiale de colt s-au schimbat, s-a creat o noua parcela, cu adresa str. Ioan Stoia Udrea nr. 2A, astfel incat propunerile PUD urmaresc aceste noi limite laterale si posterioare ale acestei parcele create in urma dezmembrarii, propunandu-se reglementarea retragerilor in conformitate cu legislatia in vigoare pentru aceasta noua parcela si armonizarea cu prevederile PUD-ului aprobat prin HCL 18/2001, art. 4.3.2 si 4.3.3.

**Referitor la:** - emiterea unui CU pentru construire si necesitatea realizarii unui PUZ sau PUD,

**Răspuns:** Cerintele Certificatului de Urbanism nr. 355 / 16.02.2022 si ale Certificatului de Urbanism nr. 306 din 17.02.2023 au fost emise cu respectarea:

- **Legii 350 in 06 iulie 20001**, privind amenajarea teritoriului și urbanismul

*Articolul 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: d) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu;"*

**Referitor la:** necesitatea calcularii Indicilor POT si CUT raportat la parcela initiala inainte de dezmembrare.

**Răspuns:** Indicii POT CUT sunt asigurati raportat la parcela initiala de 904mp, luand in considerare AC nr. 822/16.09.2020 cu denumirea "Modificare la constructie autorizata prin A.C. nr. 977/8.08.2017, constand in reamplasare locuinta unifamiliala in regim de inaltime P+1E, acces auto extindere cu garaj P. Sc=160,09 mp, Sd=262,08 mp, St=619 mp", indicii urbanistici recalculandu-se raportati la suprafata actualizata a terenului.

**Referitor la:** - corectitudinea planselor de reglementari urbanistice si situatia actuala;

**Răspuns:** Prevederile PUD-ului aprobat prin HCL 18/2001 sunt prezentate in plansa U09 din documentatia de urbanism PUD supusa consultarii publice.

Plansa din documentatia supusa consultarii publice, si anume planul de situatie si plansa de reglementari respecta cerintele Ordinului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului Urbanistic de Detaliu Indicativ GM 009 -2000, Continutul cadru – Piese desenate.

**Referitor la:** - deprecierea aspectului general al zonei atat prin functiune cat si prin volumetrie.

**Răspuns:** Aspectul cladirii propuse a fi reglementata prin PUD-ul supus consultarii publice, este similar cu aspectul cladirilor existente in zona de locuinte individuale. Volumetria cladirii propuse este cea a unei case P+1E, independent asezata pe parcela, similara cu volumetria multor cladiri existente in zona care au un aspect modern/semimodern. Cladirea propusa prin PUD nu depaseste regimul maxim de inaltime, si nu depaseste



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ  
Birou Avizare PUD/PUZ

Bd. C.D. Loga nr. 1, Timișoara, tel: +40 256 – 408300, e-mail dezvoltareurbana@primariatm.ro

valorile maxime ale indicatorilor POT și CUT, aprobate prin PUD inițial cu HCL 18/2001 deasemenea respecta retragere față de aliniament și cea față de limita posterioară prevăzută pentru întreaga zonă.

Prin urmare Clădirea propusă prin P.U.D. se încadrează în specificul arhitectural al zonei, reprezentând o locuință individuală cu volumetrie simplă, amplasată în regim independent, respectând retragerile și regimul de înălțime specifice parcelelor învecinate reglementate prin PUD avizat prin HCL 18/2001.

**Referitor la:** - modificarea limitelor de implantare a clădirilor, la retragerile laterale:

**Răspuns:** Conform art. 19 (2) secțiunea a 7 a din Ordinul nr. 233 din 26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, „Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care, în limita indicatorilor urbanistici stabiliți de documentațiile de urbanism de rang superior, reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accese auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, modul de ocupare a terenului cu stabilirea zonei edificabile, conformarea spațiilor publice”, așadar documentația P.U.D. propusă reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, în conformitate cu limitele nou create în urma dezmembrării terenului. Retragerile față de limitele laterale, sunt conforme cu legislația menționată mai jos, asigurarea însoțirea clădirilor de locuit învecinate și depășesc valorile minime impuse de legislație.

*Conform OMS 119 Art. 3. - (1) și (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 însoțire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1), menționăm că în documentația PUD a fost realizat studiu de însoțire și în concluziilor acestuia au fost definite retragerile dintre clădiri, la 3m. Prin urmare retragerea propusă de 3m este corectă, fiind chiar mai mare decât retragerea minimă prevăzută în codul civil.*

*În plus, s-a propus față de amprenta la sol a casei existente la nr. 2, o retragere la partea superioară egală cu înălțimea reglementată, respectiv 6.40m. Prin urmare distanța dintre cele două clădiri crește treptat pe înălțime, ajungând la nivelul comisei la o distanță egală cu înălțimea maximă propusă.*

*REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM din 27 iunie 1996 – Republicat, referitor la extinderea rețelelor edilitare, la Articolul 28 alin (2) prevede ca "Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați", prin urmare solicităm să respingem obiecțiunile legate de nesigurarea capacității rețelelor edilitare și de instalati.*

**Referitor la:** - la lățimea căilor rutiere din incintă

**Răspuns:** Lățimea acceselor în incintă pentru locuințe individuale nu este prevăzută specific în legislație, decât pentru locuințe colective. Prin obținerea avizului Comisiei de Circulație din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara la fazele ulterioare consultării publice, se va prelua în documentație dimensiunea impusă de către comisia de specialitate. ( de regula lățime de 3m pentru racordul stradal).

**Referitor la:** - la zone verzi

**Răspuns:** Procentul de zone verzi este asigurat conform H.C.L. Timișoara nr. 289/2022, având în vedere că în bilanțul documentației sunt prevăzute zonele verzi asigurate la sol. Zonele verzi totale ating un procent de 50% prin plantarea suplimentară de vegetație ( zone înierbata, arbori și arbuști, gard viu, flori), conform HCL Timișoara nr. 289/2022.





ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ  
Birou Avizare PUD/PUZ

Bd. C.D. Loga nr. 1, Timișoara, tel: +40 256 – 408300, e-mail dezvoltareurbana@primariatm.ro

**Referitor la:** - la parcaje

**Răspuns:** Pentru locuințele individuale este necesară asigurarea unui loc de parcare/unitate locativă și suplimentar 1 loc de parcare pentru vizitatori. Având în vedere că prin înțelesul în OMS 119/, se impune asigurarea unei distanțe de minimum 5 m de la ferestrele camerelor de locuit, menționăm că această condiție este asigurată pentru clădirea învecinată, fereastra unei singure încăperi de locuit fiind situată la mansarda, restul fațadei la parter fiind plină.

**Referitor la:** - la acordul vecinilor

**Răspuns:** Nu este necesar acordul vecinilor în faza de consultare a populației în faza PUD. Etapa de consultare a populației fiind impusă de legislație tocmai pentru informarea vecinilor și exprimarea observațiilor de către vecini în conformitate cu H.C.L. nr. 218/04.06.2020, pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 140/ 19.04.2011 - privind aprobarea "Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului", cu modificările și completările ulterioare.

Acordul vecinilor este necesar la faza de obținere a autoizației de construire în condițiile prevăzute de legea 50 /1991 actualizată.

**Referitor la:** - la afectarea intimității

**Răspuns:** Clădirea propusă prin PUD este amplasată la o distanță mai mare decât cea prevăzută în Codul Civil față de limita laterală stângă. Clădirea existentă la nr. 2 este amplasată la 2m față de aceeași limită laterală. Distanța rezultată dintre clădiri asigură intimitatea fiecărei parcele și construcție, mai ales având în vedere că construcția existentă are o singură deschidere în fațada respectivă la mansarda.

**Referitor la:** - la studiul de insorire

**Răspuns:** Există la documentația PUD atașat Studiul de insorire care este întocmit de specialist RUR studiul de insorire care dovedește că clădirea propusă nu umbrește clădirile învecinate în accepțiunea OMS 119.

**Referitor la:** - la necesitatea verificării

**Răspuns:** Conform legislației de urbanism nu este necesară verificarea documentației urbanism. Studiul de insorire nu este necesar a fi avizat de D.S.P. Timis, în etapa consultării publice.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile prevăzute de H.C.L. nr. 218/08.06.2020 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului „Etapa 1 – etapa pregătitoare PUD, de informare și consultare a publicului cu privire la documentația PUD - „Construire casa unifamilială în regim de înălțime P+1E, împrejmuire teren”, Str. Ion Stoia Udrea, nr. 2A, C.F. 443763, Timișoara, beneficiari: ȘELARIU Constantin-Mihai și soția ȘELARIU Grațiana-Valeria, proiectant: SC ACTINGREEN SRL, a fost finalizată și se va putea începe circuitul legal de avizare.

Arhitect Șef  
Gabriel ALMĂJAN



Sef Birou  
Monica MITROFAN