

Către

**MUNICIPIUL TIMIȘOARA**  
**Direcția Generală de Urbanism și Planificare Teritorială**  
**Biroul Avizare PUD/PUZ**  
e-mail: [dezvoltareurbana@primariatm.ro](mailto:dezvoltareurbana@primariatm.ro)

Ref. *Raspuns la sesizarile publicului privind documentația de urbanism propusă:  
Plan Urbanistic de Detaliu – "Construire casa unifamiliala in regim de inaltime P+1E,  
imprejmuire teren", str. Ion Stoia Udrea nr. 2A, C.F. 443763, Timisoara, proiectant  
ACTINGREEN S.R.L., beneficiar ȘELARIU Constantin-Mihai si soția ȘELARIU Grațiela-Valeria*

## I. Precizari generale

Documentatia PUD propusa are ca scop reglementarea limitelor de implantare in vederea construirii unei case unifamiliale in regim de inaltime P+1E la adresa Timisoara, str. Ion Stoia Udrea nr. 2A, C.F. 443763.

Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, articolul 48: „(1) Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior. (2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care detaliază cel puțin: a) modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate; **b) retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;** c) procentul de ocupare a terenului (care sa se incadreze in limita maxima a POT stabilita prin PUD aprobat initial) și modul de ocupare a terenului; d) accesele auto și pietonale; e) conformarea arhitectural-volumetrică; f) conformarea spațiilor publice (3) Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general sau Planul urbanistic zonal”

Parcela existenta a rezultat in urma unui act de dezmembrare emis in baza certificatului de urbanism nr. 2152/14.05.2016, si a facut obiectul mai multor litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești, în care a figurat, în calitate de reclamant, proprietarul parcelei învecinate, situate în Timișoara, str. Ion Stoia Udrea nr. 2, dl. Sandu Dragoș Marțian, și, în calitate de pârâți, subsemnații, alături de vânzătorii parcelei, Modol Radu-Cristian și Modol Mihaela, dar și Primarul Municipiului Timișoara și Municipiul Timișoara prin Primar.

Astfel, dosarul nr. 4241/30/2018 și, urma disjungerii, dosarul nr. 1954/30/2019\* au avut ca obiect:

- i. Anularea certificatului de urbanism nr. 2152/24.05.2016;
- ii. Anularea actului de dezmembrare (dezlipire) și a contractului de vânzare autentificate sub nr. 1743/03.10.2017 de Societatea Profesională Notarială Lăpădat Maria și Velciov Răzvan-Lucian;

- iii. Anularea încheierii de carte funciară nr. 199462/04.10.2017 a BCPI Timișoara, emisă în considerarea actului de dezmembrare (dezlipire) și a contractului de vânzare.

Similar motivelor sesizării, în susținerea acțiunii sale, reclamantul a invocat pretinsa nerespectare a dispozițiilor art. 29 alin. (2) din Legea nr. 350/2001 la emiterea certificatului de urbanism nr. 2152/24.05.2016; a apreciat că era necesară solicitarea întocmirii și aprobării unui plan urbanistic zonal (PUZ), conform prevederilor art. 32 alin. (1) și (5) din Legea nr. 350/2001, pentru aprobarea operațiunii de dezmembrare; a apreciat că potrivit documentațiilor urbanistice în vigoare ce reglementează terenul dezmembrat nu este permisă operațiunea de dezmembrare în două parcele construibile, acest fapt aducând modificări în ceea ce privește funcțiunile permise în zonă.

Prin hotărârile judecătorești pronunțate (*v. anexe*), instanțele de contencios administrativ, respectiv instanțele civile au respins acțiunea formulată (cauzele fiind disjuncte), tranșând astfel, în mod definitiv, diferendul creat între părți, menținând ca legale atât actele administrative emise în favoarea noastră, cât și actele civile încheiate de noi. **În mod nejustificat și nelegal, sesizarile 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.**

Propunerile Planului Urbanistic de Detaliu sunt în spiritul planului de nivel superior, respectiv PUD aprobat prin HCL 18/2001, conform caruia:

#### art. 4.3.2 – Amplasarea fata de aliniament

- Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul strazilor (limita dintre domeniul public si cel privat) se va face cu o retragere obligatorie de 3m. Se poate mari aceasta retragere de la 3m la 6m in conditiile in care minimum trei cladiri alaturate se amplaseaza cu aceasta retragere

#### art. 4.3.3 – Amplasarea in interiorul parcelei

- In cazul in care cladirile sunt cuplate sau izolate, distanta acestora fata de proprietarile invecinate va fi de minimum 1.90m pentru cladirile P+1E si de 3m pentru cladirile P+2E
- Cladirile pentru locuinte se vor putea amplasa la minimum 6.00m fata de limita posterioara a lotului

#### art. 4.6.1 – Parcelarea

- Se vor asigura prin parcelare conditiile necesare pentru obtinerea unor loturi construibile (suprafata minima de 150mp pentru cladiri insiruite cu front de

minim 8.00m; suprafata minima de 200mp pentru cladiri izolate sau cuplate cu front de minim 12.00m)

- Adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei

art. 4.6.2 – Inaltimea constructiilor

- Regimul de inaltime general impus constructiilor este de D+P+1E sau D+p+M pana la D+P+2E+M. Subsolutul cladirilor nu poate cobori mai mult de 50cm sub cota terenului sistematizat, avand in vedere nivelul cotei de canalizare.

art. 4.6.4 – Procentul de ocupare al terenului

- Zona are caracter rezidential (locuinte cu dotari aferente) POT=40%

Calitatea de parcela construabila este sustinuta si conform REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM din 27 iunie 1996 – Republicat,

**SECȚIUNEA 4: Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

**Art. 30: Parcelarea**

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

**(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).**

**II. Raspuns la sesizare formulata de NENCIU CORINA AMNERSIG GABRIELA, avand domiciliul la adresa Timisoara, str. Timocului, nr. 18A, bl T12, ap. 10, in calitate de locatar al imobilului situat in Timisoara, str. Ioan Stoia Udrea, nr. 2**

Asa cum rezulta din CF 431386 Timisoara aferent impobilului de la adresa Timisoara, str. Ioan Stoia Udrea, nr. 2 anexat, autoarea sesizării nu deține exercițiul dreptului de a formula observații cu privire la documentația de urbanism propusă, participarea cetățenească în această materie fiind expres restrânsă la categoria de proprietari ai parcelelor învecinate, așa cum în mod imperativ se stipulează în Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 218/04.06.2020, motiv pentru care sesizarea formulată se impune a fi respinsă.

Totusi, analizand sesizarea pe punctele formulate precizam:

1. Eroarea materiala sesizata poate fi indreptata de catre proiectantul documentatiei. In scopul depunerii documentatiei in vederea informarii publicului la data de 17.03.2023, a fost obtinut un certificat de urbanism nou avand nr. 306 din 17.02.2023 eliberat in scopul de "Construire casa unifamiliala in regim de inaltime P+1E si imprejmuire, cu referire la Certificatul de Urbanism 355 / 16.02.2022 expirat in perioada de avizare", care a fost transmis autoritatii publice.
2. Referitor la tratarea parcelei impreuna cu parcela vecina rezultata din dezlipire, mentionam ca edificarea unei constructii pe aceasta parcela nu face obiectului unei autorizari directe, reglementarea modului de ocupare a parcelei urmeaza a fi clarificat prin intocmirea PUD -ului ce face obiectul documentatiei supuse consultarii publice, prin urmare solicitam respingerea obiectiunii.
3. Sesizarile si obiectiile facute referitoare la dezmembrarea parcelei si legalitatea acestor operatiuni au fost transate in justitie, existand o sentinta definitiva care stabileste legalitatea dezmembrarii si a constituirii parcelei pentru care s-a intocmit prezentul PUD, prin urmare solicitam respingerea obiectiunii.
4. Legea 350 si Ordinul nr. 233 din 26 02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism art. 19 1) si 2) sectiunea a 7-a prevede situatiile si indicatorii ce pot fi modificati prin PUD, prin urmare solicitam sa respingeti obiectiunile vecinilor in conformitate cu aceste aliniate, constatand ca documentatia s-a intocmit cu respectarea acestor prevederi.
5. Sesizarile si obiectiile facute referitoare la dezmembrarea parcelei si legalitatea acestor operatiuni au fost transate in justitie, existand o sentinta definitiva care stabileste legalitatea dezmembrarii si a constituirii parcelei pentru care s-a intocmit prezentul PUD, prin urmare solicitam respingerea obiectiunii.
6. Sesizarile si obiectiile facute referitoare la dezmembrarea parcelei si legalitatea acestor operatiuni au fost transate in justitie, existand o sentinta definitiva care stabileste legalitatea dezmembrarii si a constituirii parcelei pentru care s-a intocmit prezentul PUD
7. Sesizarile si obiectiile facute referitoare la dezmembrarea parcelei si legalitatea acestor operatiuni au fost transate in justitie, existand o sentinta definitiva care stabileste legalitatea dezmembrarii parcelei pentru care s-a intocmit prezentul PUD. 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.
8. Sesizarea referitoare la obligativitatea reglementarii in raport cu ansamblul terenului initial nu este sustinuta de cadrul legal. Pentru parcela rezultata in urma dezlipirii se intocmeste o documentatie urbanistica, nu o documentatie in vederea autorizarii directe.
9. Situatia de pe parcela invecinata rezultata si ea in urma actului de dezmembrare a fost reglementata prin 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.

10. Documentatia PUD prezinta situatia corecta existenta a parcelei studiate la momentul demararii documentatiei. Detaliile legate de procesul si sentinta care confirma legalitatea dezmembrarii nu sunt necesar a fi mentionate in documentatie, conform continutului cadrul de intocmire al documentatiei PUD GM NP 2000, prin urmare solicitam respingerea obiectiunii. Conform Legii 350 orice proprietar are dreptul de a solicita emiterea unui CU pentru edificarea parcelei pe care o detine intr-o zona construibila din intravilanul unei localitati.
11. Va solicitam sa respingeti obiectiunea avand in vedere ca pe parcela legal dezmembrata, prin prezentul PUD, s-a propus o singura locuinta individuala, in regim izolat. Prin urmare este respectata functiunea propusa prin documentatiile PUZ 92/28.04.1991 si prin PUD 18/29.01.2001 Locuinte Muzicescu Lidia Calea Urseni.
12. Terenul dezmembrat este intr-o zona construibila, ce are destinatia de locuinte individuale/unifamiliale/colective, (in documentatiile initial PUZ 92/28.04.1991 si prin PUD 18/29.01.2001 Locuinte Muzicescu Lidia Calea Urseni - terenul fiind figurat cu culoare galbena = locuire). Prin urmare prin documentatia prezenta de PUD se detaliaza modul de ocupare cu locuinta individuala a parcelei de 285 mp, deci nu s-a propus o modificare de functiune.
13. Sesizarile si obiectiile facute referitoare la dezmembrarea parcelei si legalitatea acestor operatiuni au fost transate in justitie, existand o sentinta definitive care stabileste legalitatea dezmembrarii si a constituirii parcelei pentru care s-a intocmit prezentul PUD, prin urmare solicitam respingerea obiectiunii in conformitate cu sentinta emisa de instanta. 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 construibil.
14. 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 construibil. Lotul nu este destinat extinderii de locuinte.
15. 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 construibil.
16. 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.
17. Prin propunerile PUD nu se depreciaza valorile arhitecturii si urbansimului, dimensiunile parcelei dezmembrate sunt prevazute de legislatia in vigoare si depasesc dimensiunile minimale pentru construirea unei parcele, iar aspectul cladirii propuse este acelasi ca si al cladirilor detinute de cei care se opun PUD. Prin documentatia PUD se propune amplasarea unei case P+1E, independent asezata pe parcela, la fel cum sunt si cladirile detinute de multi dintre proprietarii din zona. Cladirea propusa prin PUD nu depaseste regimul maxim de inaltime dominant, propune acelasi POT si CUT ca si cel reglementat pe parcelele invecinate. Consideram ca aceste obiectiuni sunt

- realizate cu scopul de a impiedica un proprietar sa isi foloseasca terenul dobandit in mod legal
18. Prin documentatia propusa se respecta aspectul si volumetria specifica zonei. Cladirea nu depaseste regimul de inaltime dominant si se incadreaza pe adancime in zona edificata existenta. Ea nu depaseste nici la nivel de retragere fata de aliniament, nici la nivel de retragere fata de limita posterioara, cladirea invecinata la care reclamanta are calitatea de locatar. Nu se modifica functiunea, care conform PUD in vigoare este cea de locuire.
  19. Expresia "prezenta documentatie propune reglementarea functiunilor" poate fi indreptata de catre proiectantul documentatiei. Documentatia propusa nu modifica functiunea existenta.
  20. 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. Prin urmare rugam autoritatea publica sa respinga obiectiunea publicului avand in vedere ca prin PUD -ul supus consultarii publice nu s-a propus o schimbare de functiune, aceasta doar a fost mentionata in PUD, conform continutului cadrul de intocmire.
  21. Avand in vedere art. 19 (2) 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, documentatia PUD propusa reglementeaza retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, in conformitate cu limitele nou create in urma dezmembrarii terenului. Prin urmare orice referire la limitele implantare anterioare sunt perimate avand in vedere conformarea parcelara actuala a cvartalului.
  22. 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.
  23. Terenul rezultat in urma dezmembrarii are front stradal catre str. Ioan Stoia Udrea (limita dintre domeniul public si cel privat). Limita posterioara este cea opusa frontului stradal existent iar celelalte doua laturi ale paralelipipedului reprezinta limitele laterale de proprietate.
  24. Pentru locuinte individuale nu exista prevederi legate de latimea cailor de acces in incinta. Prin obtinerea avizului Comisiei de Circulatie din cadrul Primariei Municipiului Timisoara se aproba pentru locuinte individuale un racord la strada carosabila de 3m latime, latime ce asigura accesul auto pe parcela cu ocuparea unei suprafete minime pentru a nu reduce zona verde publica dintre trotuar si carosabil si pentru o economie generala. Prin urmare nu se impune realizarea unui acces mai lat in curte/incinta decat cel stradal.

25. Bilantul teritorial este realizat corect in conformitate cu cerintele initiatorului si a legislatiei in vigoare. Procentul de zone verzi este asigurat conform REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM din 27 iunie 1996 – Republicat, Anexa 6, 6.1.2: 10% din suprafata totala a terenului. Plansa de amenajare a parcelei conform HCL Timisoara nr. 289/2022 se va redacta in cadrul documentatiei in vederea obtinerii Autorizatiei de Construire.
26. Parcaje - pentru locuintele individuale este necesara asigurarea unui loc de parcare/unitate locativa, acest loc de parcare fiind asigurat in incinta parcelei la limita frontului stradal in interiorul curtii. Pentru vizitatori exista in apropiere un parcaj public, pe strada Tosca unde se poate asigura locul de parcare al vizitatorilor. Deasemenea acest loc de parcare pentru vizitatori poate fi asigura in zona de parcare din interiorul parcelei de la nr 2A, dimensiunile zonei dalate permitand parcare a doua masini. Avand in vedere ca pe fatada dinspre parcela de la nr 2A cladirea de la nr.2 nu are ferestre de locuit la parter, ci are tot garaj si fatada plina la parter spre limita laterala, se respecta OMS 119, asigurandu-se distanta de minimum 5 m de la ferestrele camerelor de locuit.
27. Conform legislatiei in vigoare si a Certificatului de Urbanism, nu este necesar acordul vecinilor decat in faza de DTAC, faza ulterioara fazei PUD. Va rugam sa respingeti obiectiunea, avand in vedere ca ea se bazeaza pe supozitii si nu pe documentatia depusa spre consultare. In documentatie se precizeaza clar functiunea dominate a parcelei, se precizeaza clar ca se doreste apasare unei locuinte individuale cu functiune exclusiva de locuire, nu se face referire in PUD la nici o alta functiune care urmeaza a fi inserata in casa propusa, initiatorul nu are intentia de a utiliza cladirea respectiva decat ca si locuinta individuala.
28. Va rugam sa respingeti observatia de la pct 28 avand in vedere ca nu este gresit marcata parcela pe planul de incadrare. Este doar o incercare de a induce in eroare autoritatea publica locala referitor la obiectul PUD.
29. Regimul de inaltime propus nu modifica regimul de inaltime aprobat prin documentatiile anterioare de urbanism aprobate in zona. Obiectiunea referitoare la afectarea intimitatii este abuziva, avand in vedere ca vecinul de la nr. 2 sustine ca a construit el insusi o cladire P+M la 2m fata de limita laterala de proprietate (retragerea minima din codul civil fata de limita laterala). Oare aceasta cladire P+M nu afecteaza intimitatea parcelei invecinate? Doar cladirea P+1E propusa a fi situata la 3m retragere de limita laterala ii afecteaza dansului intimitatea? Intentia initiatorului documentatiei PUD este ca la nivel de AC sa nu fie prevazute ferestre cu privire directa pe fatadele laterale, atat inspre limita laterala stanga de proprietate cat si inspre limita laterala dreapta. Daca se considera oportun se poate impune prin documentatia PUD propusa.
30. Studiul de insorire este intocmit de specialist RUR si este realizat in baza unei ridicari topografice realizata de topograf autorizat care a furnizat datele referitoare la distante, inaltime pozitie etc, urbanistului. Topograful a identificat distanta reala dintre cladirea edificata pe parcela de la nr.2, str. Ioan Stoia Udrea, si limita parcelei de la nr.2A si anume aceea de 2,4m. Va rugam sa respingeti obiectiunea vecinului referitoare la studiul de insorire, avand in vedere ca la documentatie s-a anexat studiu de insorire care arata clar intervalul orar in care sunt asigurate conditiile de insorire ale cladirii invecinate de la nr.2 si prezinta concluzii. Deasemenea mentionam ca aceasta cladire de

la nr.2 are o singura fereastră a unei încăperi posibil a fi de locuit, la nivelul mansardei pe fatada laterala dinspre nr.2A, iar din morfologia fatadelor rezulta ca aceeași încăpere are o altă fereastră pe fatada posterioară, care nu este umbrita deloc de către construcția propusă.

Referitor la existența unui verificator, conform legislației de urbanism nu este necesară verificarea documentației. Cartusul prezentat pe planșe urmează modelul din legea 50 care se aplică documentațiilor de obținerea a Autorizației de Construire. Acest tip de cartus nu este obligatoriu a fi aplicat pentru documentațiile de urbanism și implicit nici verificarea acestora, verificările fiind realizate conform Ordin 77 din 28.10.1996 la fazele DTAC, DTAD, PTH, DDE.

Studiul de însorire nu este necesar a fi avizat de DSP Timis, în etapa consultării publice. El va face obiectul Avizului Sanitar, necesar în vederea obținerii Avizului Arhitectului Șef (CTATU) în etapa următoare.

31. Retragerile față de limita laterala din stanga, propuse prin PUD, depășesc dimensiunile din Codul Civil (min 2m) referindu-se precis la limita laterala dintre parcela situată pe str. Ioan Stoia Udrea nr.2A și parcela pe care este situată clădirea de pe str. Ioan Stoia Udrea nr.2. Prin PUD a fost propusă o retragere de 3m față de această limita laterala, conform prevederilor HG 525 și a asigurării însoririi parcelei de la nr.2, unde există o clădire care nu are ferestre ale încăperilor de locuit decât la mansarda pe fatada dinspre nr.2A. Publicul care contestă aceste retrageri face mereu referiri la retragerile parcelei initiale înainte de dezmembrare în încercarea de a induce administrației locale impresia că dezmembrarea este una ilegală însa menționăm că acest aspect a fost transat în instanță.

Menționăm că PUD-ul aprobat prin HCL 18/2001 permite construirea unei clădiri care, pastrand retragerile impuse de punctul 4.3.3 (3 m față de limita din dreapta, respectiv 6m față de limita din stanga) ar avea o lățime de 4m și un regim de înălțime de P+2+M. Exemple de clădiri de gabarite similare, chiar de lățimi mult mai mici, se regăsesc în practica arhitecturală și sunt perfect funcționale. Atât intenția noastră cât și a autorității publice, prin emiterea CU nr. 306 din 17.02.2023, este de a reglementa o clădire neinvazivă, armonios încadrată în specificul zonei.

32. Conform REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM din 27 iunie 1996 – Republicat, Art. 24 Amplasarea în interiorul parcelei  
 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:  
 a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil (adică 2m)  
 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 însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1), menționăm că în documentația PUD a fost realizat studiu de însorire și în concluziilor acestuia au fost definite retragerile dintre clădiri, la 3m. Prin urmare



retragerea propusa de 3m este corecta, fiind chiar mai mare decat retragerea minima prevazuta in codul civil.

In plus, s-a propus fata de amprenta la sol a casei existente la nr. 2, o retragere la partea superioara egala cu inaltimea reglementata, respectiv 6.40m. Prin urmare distanta dintre cele doua cladiri creste treptat pe inaltime, ajungand la nivelul cornisei la o distanta egala cu inaltimea maxima propusa.

33. REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM din 27 iunie 1996 – Republicat, referitor la extinderea retelelor 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 edilitara aferente, de către investitorii interesați", prin urmare solicitam sa respingeti obiectiunile legate de nesigurarea capacitatii retelelor edilitare si de instalati.

**III. Raspuns la sesizare formulata de SANDU DRAGOS MARTIAN prin Cabinet de avocat Mirela Elena Preda, in calitate de proprietar al imobilului situat in Timisoara, str. Ioan Stoia Udrea, nr. 2**

1. Eroarea materiala sesizata poate fi indreptata de catre proiectantul documentatiei. In scopul depunerii documentatiei in vederea informarii publicului la data de 17.03.2023, a fost obtinut un certificat de urbanism nou avand nr. 306 din 17.02.2023 eliberat in scopul de "Construire casa unifamiliala in regim de inaltime P+1E si imprejmuire, cu referire la Certificatul de Urbanism 355 / 16.02.2022 expirat in perioada de avizare", care a fost transmis autoritatii publice.
2. Sesizarile si obiectiile facute referitoare la dezmembrarea parcelei si legalitatea acestor operatiuni au fost transate in justitie, existand o sentinta definitiva care stabileste legalitatea dezmembrarii si a constituirii parcelei pentru care s-a intocmit prezentul PUD, prin urmare solicitam respingerea obiectiunii.
3. Pe parcela care face obiectul PUD, avand suprafata de 285mp, se propune construirea unei singure cladiri, respectand astfel prevederea PUD avizat prin HCL 18/2001. Va rugam sa respingeti obiectiunea avand in vedere ca nu se propune prin PUD construirea a doua cladiri, in documentatia PUD este foarte explicita edificarea unei singure cladiri pe parcela studiata. Propunerile PUD urmaresc armonizarea cu prevederile PUD-ului aprobat prin HCL 18/2001, art. 4.3.2 si 4.3.3., referitoare la amplasarea fata de aliniamentul stradal si in interiorul parcelei. Prin urmare nu se modifica documentatiile urbanistice de nivel superior.
4. 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.

**IV. Raspuns la sesizare formulata de PETRASCU BOGDAN, in calitate de proprietar al imobilului situat in Timisoara, str. Tosca, nr. 27**

1. Obiectiunea referitoare la afectarea intimitatii este abuziva, in conditiile in care parcela de pe str. Tosca nr.27 se invecineaza in lateral dreapta cu Biserica Ortodoxa, o functiune publica de amploarea unei cladiri de cult. Prin documentatia PUD se propune amplasarea unei locuinte pentru o singura familie, situatie normala din punct de vedere urbanistic.
2. Va rugam sa respingeti obiectiunea avand in vedere ca exista la documentatia PUD atasat studiul de insorire care dovedeste ca cladirea situata pe str. Tosca nr.27 nu este umbrita de catre cladirea propusa prin PUD in acceptiunea OMS 119. Parcela in proprietatea Dlui Petrascu Bogdan se situeaza in partea de sud fata de parcela studiata, deci nu poate fi afectata prin amplasarea constructiei propuse.

**V. Raspuns la sesizare formulata de CIOCIRTEU IOAN**, in calitate de coproprietar al imobilului situat in Timisoara, str. Ioan Stoia Udrea, nr. 1

1. Cladirea propusa prin PUD se incadreaza in specificul arhitectural al zonei, reprezentand o locuinta individuala cu volumetrie simpla, amplasata in regim independent, respectand retragerile si regimul de inaltime specifice parcelelor invecinate reglemantate prin PUD avizat prin HCL 18/2001.
2. 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. Va rugam sa respingeti obiectiunea avand in vedere ca nu se propune construirea a doua cladiri, in documentatia PUD este foarte explicita edificarea unei singure cladiri pe parcela studiata.

**VI. Raspuns la sesizare formulata de CIOCIRTEU SIMONA GEORGEA**, in calitate de coproprietar al imobilului situat in Timisoara, str. Ioan Stoia Udrea, nr. 1

1. Documentatia PUD propusa armonizeaza conditiile de implantare cu cele ale cladirilor existente respectand regulile generale specifice zonei.
2. 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. Posibilitatea edificarii este conditionata de indeplinirea conditiilor impuse de legislatia in vigoare.

**VII. Raspuns la sesizare formulata in comun de catre**

**SANDU DRAGOS MARTIAN**, in calitate de proprietar al imobilului situat in Timisoara, str. Ioan Stoia Udrea, nr. 2

**NENCIU CORINA**, avand domiciliul la adresa Timisoara, str. Timocului, nr. 18A, bl T12, ap. 10, in calitate de locatar al imobilului situat in Timisoara, str. Ioan Stoia Udrea, nr. 2

**NENCIU CATALIN**, avand domiciliul la adresa Timisoara, str. Timocului, nr. 18A

**DOCA NICOLAE**, in calitate de proprietar al imobilului situat in Timisoara,  
str. Ioan Stoia Udrea, nr. 12

**DAN ADRIANA**, in calitate de proprietar al imobilului situat in Timisoara,  
str. Ioan Stoia Udrea, nr. 15

1. Interesul general nu poate afecta si bloca interesul privat. Un proprietar de teren constructibil intr-o zona de locuinte nu poate fi impiedicat in a construi pe propria parcela. Legislatia din domeniul urbanismului se aplica tuturor proprietarilor din zonele de locuit.
2. Cladirea propusa prin PUD se incadreaza in specificul arhitectural al zonei, reprezentand o locuinta individuala cu volumetrie simpla, amplasata in regim independent, respectand retragerile si regimul de inaltime specifice parcelelor invecinate reglementate prin PUD avizat prin HCL 18/2001.
3. Cladirea propusa prin PUD se incadreaza in specificul arhitectural al zonei, reprezentand o locuinta individuala cu volumetrie simpla, amplasata in regim independent, respectand retragerile si regimul de inaltime specifice parcelelor invecinate reglementate prin PUD avizat prin HCL 18/2001.
4. Conform legislatiei in vigoare si a studiului de insorire prezentat cladirea nu creeaza disconfort.
5. 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. Posibilitatea edificarii este conditionata de indeplinirea conditiilor impuse de legislatia in vigoare.
6. Pe parcela care face obiectul PUD se propune construirea unei singure cladiri, respectand astfel prevederea PUD avizat prin HCL 18/2001. Incercarile speculative de a demonstra edificarea a 2 cladiri pe o singura parcela nu se sustin, de vreme ce pe parcela vecina, rezultata in urma aceleiasi dezmembrari, situatia a fost reglementata prin 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", iar parcela obiect al documentatiei PUD propuse, cu suprafata de 285mp si front stradal cu lungimea de 13m, are calitatea de teren constructibil.

Intocmit,  
12.04.2023

Cu stimă,  
**Arh. Ramona Mihaela Pascu**