

În atenția Primăriei Municipiului Timișoara

Instituția Arhitectului Șef – Serviciul de Planificare Urbana

Cu privire la sesizările formulate în cadrul Etapei 1 – Informarea și consultarea publicului pentru documentația de urbanism „Plan Urbanistic de Detaliu – Construire clădire în regim P+2E+Er/M, cu SAD-(uri) la parter și locuințe colective la etajele superioare, acces auto, împrejmuire și bransare la utilități”, au fost analizate observațiile transmise și se formulează următoarele răspunsuri:

Răspuns la sesizarea înregistrată cu nr. MTM2026-026300 și cu nr. MTM2026-026293

Prin sesizarea formulată se invocă nerespectarea prevederilor art. 612 din Codul Civil, ale Legii nr. 50/1991 și ale reglementărilor urbanistice aplicabile.

Terenul studiat este situat în UTR M3 – Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023 și Regulamentului Local de Urbanism aferent.

Referitor la amplasarea construcției față de limitele de proprietate, menționăm că soluția propusă a fost elaborată cu respectarea prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aplicabil UTR M3.

Conform art. 3 alin. (42) din Regulamentul Local de Urbanism: „Pe parcelele cu front la stradă mai mic de 30 m, imobilele se vor amplasa, ca regulă, în sistem cuplat. În cazul existenței unui calcan vecin, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe, parazitare, provizorii sau restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură) de pe parcelele vecine.”

Pe parcela învecinată există o construcție amplasată pe limita de proprietate, cu perete calcan. În aceste condiții, soluția propusă prin documentația de urbanism prevede alipirea la calcanul existent, în conformitate cu prevederea urbanistică citată anterior.

Mai mult, existența calcanului pe parcela învecinată reprezintă chiar situația reglementată de art. 3 alin. (42) din Regulamentul Local de Urbanism, care stabilește în mod expres alipirea noilor construcții la calcanele existente. Prin urmare, amplasarea propusă nu reprezintă o derogare de la reglementările urbanistice, ci aplicarea directă a acestora.

Referitor la invocarea prevederilor art. 612 din Codul Civil, precizăm că acestea stabilesc obligația respectării unei distanțe minime față de limita de proprietate numai în situația în care nu există prevederi contrare stabilite prin lege sau prin regulamentul de urbanism. În cazul de

față, regulamentul urbanistic aplicabil stabilește expres modul de amplasare al construcțiilor în prezența unui calcan existent, situație respectată prin propunerea urbanistică prezentată.

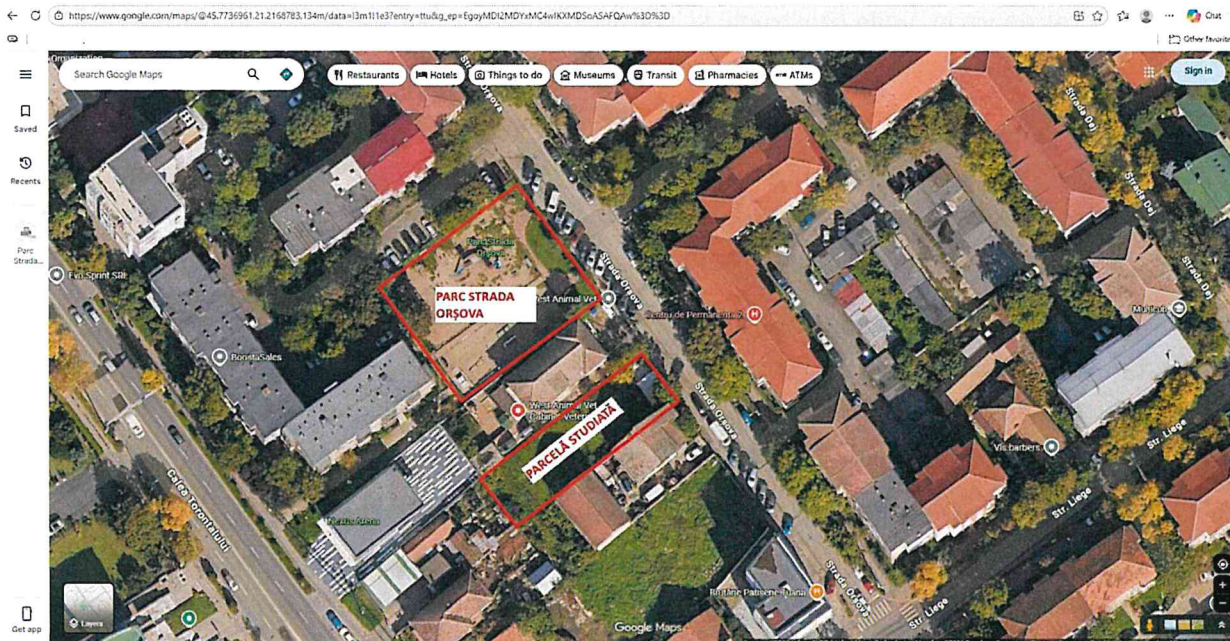
Referitor la invocarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, considerăm că sesizarea nu indică dispoziții legale concrete încălcate. Totodată, prezenta documentație reprezintă un Plan Urbanistic de Detaliu elaborat în baza Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și are ca obiect stabilirea condițiilor urbanistice de amplasare și conformare a construcțiilor pe parcela studiată. Etapa actuală privește reglementarea urbanistică a investiției propuse și nu reprezintă etapa de autorizare a executării lucrărilor de construire. Verificarea conformității investiției cu toate prevederile legale aplicabile va fi realizată în cadrul procedurii ulterioare de autorizare, conform legislației în vigoare.

Având în vedere cele prezentate, apreciem că observațiile formulate nu evidențiază neconformități ale soluției urbanistice propuse în raport cu prevederile legale și urbanistice aplicabile terenului studiat.

Răspuns la sesizarea nr. MTM2026-025758

Prin sesizarea formulată se afirmă că terenul care face obiectul prezentei documentații de urbanism ar reprezenta o zonă de parc.

Considerăm că această afirmație se bazează pe o identificare eronată a amplasamentului analizat. Terenul care generează prezenta investiție și care face obiectul reglementării prin PUD este distinct de suprafața la care face referire autorul sesizării. Între parcela studiată și zona percepută ca fiind parc există o parcelă distinctă, separată de amplasamentul analizat.

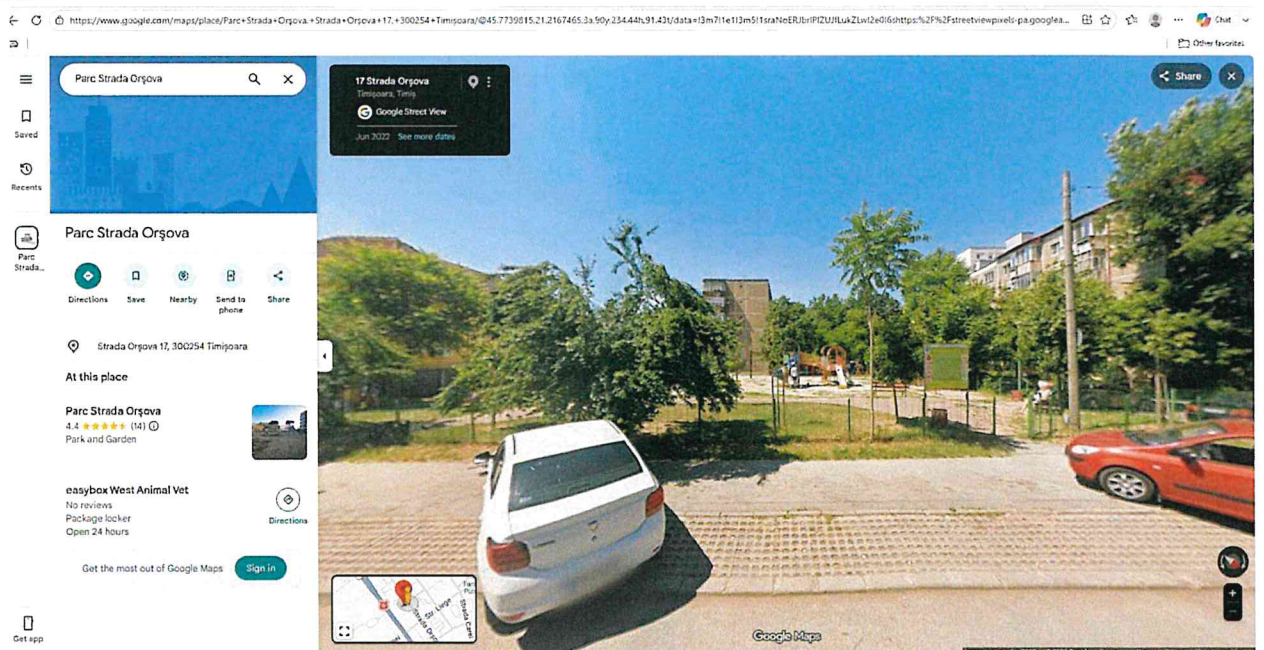


Astfel, observația formulată rezultă din confundarea terenului reglementat prin prezenta documentație cu o altă suprafață situată în vecinătate, aspect evidențiat în imaginile satelitare anexate prezentului răspuns.

PARCELĂ STUDIATĂ



PARC STRADA ORȘOVA



Din imaginile anexate se poate observa poziționarea distinctă a amplasamentului studiat față de suprafața la care se face referire în sesizare, precum și existența unei parcele intermediare între acestea.

Având în vedere cele prezentate, apreciem că observațiile formulate nu evidențiază neconformități ale soluției urbanistice propuse în raport cu situația existentă și cu reglementările urbanistice aplicabile terenului studiat.

Întocmit,

Arh. Laura Colojoară

Studio-Draftcloud SRL

