



sc rdsign srl Timisoara, str. Vulturilor nr.14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 40/0722624862, e-mail: studio@rdsign.ro

Pr. nr. 393/PSL/22

Către Primăria Municipiului Timișoara, Instituția Arhitectului Șef

Răspuns la sesizările nr. MTM2025-005330, MTM2025-005425, MTM2025-005456, MTM2025-009886

PUZ – Funcțiuni mixte locuințe colective și funcțiuni complementare

Amplasament : str. I.I. de la Brad nr. 5, str. Kimel nr. 7, CF nr. 414820, CF nr. 414840, CF nr. 407141, CF nr. 414822, Cf nr. 426998, CF nr. 455989

Beneficiari : SAPPORO NIPON INVEST S.R.L, Drugă Constantin, Drugă Niculina, Drugă Mihai, Drugă Mărioara

Sesizare:

Subsemnatul LEAHU DANIEL, domiciliat în Timișoara, str. Ion Ionescu de la Brad nr. 7, în calitate de vecin al parcelelor înscrise în CF 455989 și CF 426998, parte a Planului Urbanistic Zonal, formulez următoarele observații:

NU sunt de accord cu reglementările privind regimul de înălțime propus, respectiv S+P+6E+Er deoarece atât clădirea pe care o dețin cât și clădirile vecinilor au un regim de înălțime de maxim P+1 (4 case) spre str. I.I. de la Brad, P+1+Er (1 unitate) P+2+Er (4 unități) înspre str. Constructorilor, pe str. Mircea Dimitrie Rațiu.

Răspuns:

Regimul de înălțime maxim reglementat prin prezenta documentație de urbanism a fost propus în urma unui studiu amănunțit al zonei. În zona de vest a terenurilor studiate au fost eliberate mai multe autorizații de construire în baza unui Plan Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 281/2019, unde regimul de înălțime maxim admis este identic, adică S+P+6E+Er. Propunerea ține cont de contextul urban în care se află, reglementând distanțe de minim H/2 de la limita de proprietate, respectând gradul de intimitate față de toți vecinii.

Sesizare:

În Planul Urbanistic General Timișoara aprobat prin HCL 457/17.10.2023 zona studiată este încadrată în Liu- Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban, unde înălțimea maximă admisă este de 3 niveluri supraterrane și nu va depăși 8m/12m.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este **interzisă**. Aspectul general al zonei, respectiv clădirile de pe strada I.I. de la Brad nr. 5, nr. 7 și nr. 9 sunt cu un regim de înălțime mult mai scăzut, astfel încât clădirile propuse trebuie să se alinieze la acestea.

Prin urmare, este evident că nu există un echilibru între edificările existente și cele propuse, iar interesul public trebuie să fie considerat prioritar față de interesul persoanei direct interesate.



Pr. nr. 393/PSL/22

Pentru acest PUZ există Avizul de oportunitate nr. 33 din 27.07.2023, aprobat de către primar, avizat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului care stabilește indicatorii urbanistici **obligatorii** pentru SZ2, respectiv un regim de înălțime **maxim S+P+2E**.

Atât timp cât noul PUG intrat în vigoare ulterior nu a modificat regimul de înălțime din zona studiată, iar arhitectul șef împreună cu C.T.A.T.U și primarul mun. Timișoara s-au pronunțat odată cu privire la regimul de înălțime maxim admis, consider că această decizie trebuie respectată și transcrisă în noua documentație, **toate construcțiile propuse trebuie să aibe înălțimea maximă admisă în noul PUG.**

Răspuns:

Avizul de Oportunitate nr. 33/27.07.2023 a fost obținut cu respectarea anumitor condiții, printre care completarea suprafeței totale reglementată prin prezenta documentație de urbanism cu terenul vecin, identificat prin CF nr. 455989. Prin introducerea acestui teren în suprafața totală reglementată se permite continuitatea străzii noi propuse din zonă și realizarea unui front stradal coerent.

În momentul obținerii acestui aviz, terenul a fost reglementat și împărțit în două Subzone, SZ1 și SZ2. Pentru SZ2, funcțiunea prevăzută a fost de locuințe colective și funcțiuni complementare sau parcare colectivă supraetajată în regim maxim de înălțime S+P+2E. Lățimea îngustă de 21,4 m a parcelei CF nr. 426998 nu permitea dispunerea unei clădiri cu un regim de înălțime mai mare de trei nivele supraterane și care să respecte retragerile minime obligatorii față de limitele laterale. Avizul de Oportunitate nr. 33/27.07.2023 menționează la punctul 3) Faptul că, în urma modificărilor solicitate prin acesta, înainte de depararea Etapei 2 de informare și consultare a publicului, se va obține un punct de vedere din partea C.T.A.T.U.

Astfel, în urma obținerii Punctului de vedere favorabil nr. MTM2024-019101 din partea membrilor Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism din data de 13.06.2024, s-a eliminat SZ2 din teritoriul reglementat, realizându-se o subzonă unitară, cu un regim de înălțime identic pe ambele laturi ale străzii noi propuse.

Documentația de urbanism este realizată în baza Certificatului de Urbanism nr. 2335/29.07.2022, eliberat în baza vechiului Plan Urbanistic General Timișoara aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018, iar Avizul de Oportunitate nr. 33/27.07.2023 este obținut înainte de aprobarea noului Plan Urbanistic General Timișoara aprobat prin HCL 457/17.10.2023. Regulamentul de Urbanism aferent noului Plan Urbanistic General Timișoara aprobat prin HCL 457/17.10.2023 menționează la Partea II., capitolul C, art. 2 privind reglementarea situațiilor tranzitorii următoarele aspecte: „Documentații de urbanism aflate în etape de elaborare ulterioare obținerii Avizului de oportunitate la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament Local de Urbanism își vor păstra valabilitatea conform legii 350 /2001, art. 56, alin. 5.” Astfel, prezenta documentație se încadrează în situația menționată iar Avizul de Oportunitate are valabilitate pe toată perioada valabilității Certificatului de Urbanism nr. 2335/29.07.2022.

Sesizare:

PUG în vigoare prevede un procent de 50% pentru spații verzi organizate pe solul natural, proprietarul solicitând doar 30% .

De asemenea, **eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă**. Defrișarea este permisă doar în baza unei **expertize dendrologice** care să confirme un risc pentru siguranța publică.

Terenul studiat este aproape în totalitate acoperit de arbori maturi și sănătoși, printre care există un număr semnificativ de nuci, arbust protejat de legea 348/2003, nefiind îndeplinite condițiile pentru obținerea autorizației de tăiere.

În documentația depusă nu există expertiza dendrologică solicitată expres de PUG.



Pr. nr. 393/PSL/22

Unitatea teritorială de referință trebuie să fie caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, ori nu putem vorbi de omogenitate (uniform, unitar) în cazul în care un bloc cu 8 niveluri supraterane va fi alăturat unor case cu 2 niveluri supraterane.

Răspuns:

Conform Avizului de Oportunitate nr. 33/27.07.2023, categoria funcțională propusă este de locuințe colective și funcțiuni complementare, care diferă de cea propusă în noului Plan Urbanistic General Timișoara aprobat prin HCL 457/17.10.2023. Astfel, fiind o situație tranzitorie, Avizul de Oportunitate își păstrează valabilitatea și este principalul document director pentru realizarea documentației în cauză. Conform acestui aviz, spațiile verzi se vor organiza pe minim 30% din suprafața reglementată, cu respectarea „Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara” aprobată prin HCL 289/21.06.2022 prelungită până în 2025.

În momentul realizării documentației pentru obținerea Autorizației de Construire, după aprobarea PUZ, se va realiza și o expertiză dendrologică și se vor obține autoizații de tăiere pentru arborii protejați prin lege.

Sesizare:

Documentația propusă nu contribuie la îmbunătățirea circulației auto din zonă, așa cum susține inițiatorul, din contră, va crea premisele unor ambuteiaje la descărcarea pe strada Ion Ionescu de la Brad, având în vedere cele 400 unități locative propuse, care se vor suprapune celor 7 blocuri (3 deja existente) din proiectul Q apartments/Vivalia, împreună cu celelalte unități locative existente.

Ieșirea/ intrarea pe strada I.I. de la Brad este și în prezent greu accesibilă datorită firmei Autodaris, care îngustează drumul și oferă vizibilitate redusă conducătorilor auto precum și amplasarea Școlii nr. 7 care creează o aglomerație pe toată strada, la orele de vârf.

NU există în cuprinsul documentației un studiu sau o expertiză asupra circulației auto din zonă și influențele pe care le vor avea construcțiile viitoare. Este bine cunoscut faptul că în zonele cu multe unități locative se creează aglomerații, lucru care nu este în folosul comunității (noxe, gălăgie, timp pierdut în trafic, etc.). Deși există posibilitatea accesării str. Constructorilor aceasta va fi mai puțin folosită, datorită specificului zonei, locatarii se vor deplasa preponderant spre Timișoara, nu spre Dumbrăvița și evident vor alege drumul cel mai scurt.

Răspuns:

Zona studiată prezintă numeroase disfuncționalități la nivelul circulațiilor auto și pietonale, printre care:

-Profilul stradal aferent inelului IV (strada Constructorilor) incomplet: lipsa trotuarelor, lipsa pistei de biciclete, o singură bandă de circulație pe sens, lipsa zonelor dedicate transportului în comun, lipsa locurilor de parcare publice, incoerența frontului stradal, lipsa unui aliniament bine definit.

-Strada propusă prin PUZ „Ansamblu de locuințe” aprobat prin HCL 472/2008: discontinuitatea străzii, circulație blocată, parcaje neconforme

Contrar celor menționate în sesizare, prezenta documentație contribuie atât la îmbunătățirea circulației auto din zonă, cât și a celei pietonale. Pentru realizarea profilului stradal de 30m propus prin PUG aprobat prin HCL 457/17.10.2023, în zona adiacentă străzii Constructorilor se va avea în vedere trecerea în domeniului public a unei suprafețe din terenurile care fac obiectul PUZ. Această stradă este propusă spre lărgirea profilului stradal în vederea realizării inelului IV de circulație al orașului. De asemenea, pentru a se realiza la continuarea străzii din zona de sud, stradă ce se continuă cu strada Mircea Dimitrie Rațiu, se



sc rdsign srl Timisoara, str. Vulturilor nr.14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 40/0722624862, e-mail: studio@rdsign.ro

Pr. nr. 393/PSL/22

delimitează o suprafață suplimentară din terenurile studiate care intenționează a fi trecută în domeniul public. Considerăm că, fără finalizarea acestei documentații, disfuncționalitățile menționate nu vor putea fi soluționate.

Totodată, pentru documentația în cauză s-a obținut și avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2024-030536/2024-10-07, Comisie compusă din membrii Primăriei Municipiului Timișoara și membrii ai Poliției în calitate de for decizional, care au validat soluția propusă.

Întocmit,
Arh. Răzvan Negrișanu

