

NOTĂ DE RĂSPUNS LA OBSERVAȚII

Etapa I – Consultare publică • PUD2026-000007

Către: Primăria Municipiului Timișoara – Instituția Arhitectului Șef / Biroul Avizare PUD/PUZ

De la: Studio Forma Timișoara S.R.L., în calitate de elaborator al documentației PUD2026-000007

Beneficiari/inițiatori: Gaidoș Paul-Lucian și Gaidoș Diana-Ioana

Referitor la: Observațiile transmise de către proprietarii direct afectați, în cadrul Etapei I de informare și consultare publică

Prin prezenta, Studio Forma Timișoara S.R.L., în calitate de elaborator al 'P.U.D. – Construire imobil cu servicii/comert la parter și locuințe colective la etajele superioare în regim de înălțime admis (conform M3), amenajare incintă, realizare locuri de parcare și împrejmuire', formulează următoarele răspunsuri punctuale la observațiile transmise de proprietarii învecinați direct afectați, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și cu Ordinul MDLPA nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a acesteia.

1. Rolul unui Plan Urbanistic de Detaliu, conform Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul (nu modifică regim de înălțime, POT, CUT)

Conform Art 48 din Legea 350/2001, documentația urbanistică P.U.D. stabilește modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, accesurile auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, procentul de ocupare a terenului și modul de ocuparea terenului, conformarea spațiilor publice, cu respectarea reglementărilor urbanistice în vigoare

Conform PUG Timișoara aprobat prin HCL nr. 457 din 2023, imobilul se află în zona M3 – Zona mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic. Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG:

'pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 25m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 29m, respectiv un regim de înălțime de (I-1-5S) +P+7+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1.80m; pentru parcelele comune, P.O.T. Maxim = 50%; pentru parcelele comune, C.U.T. maxim = 2.4;

Regimul de înălțime propus prin documentație este de S+P+7+1R, conform specificației PUG, respectiv POT maxim propus: 50% și CUT maxim propus: 2.4. Documentația respectă astfel prevederile PUG în vigoare, nu le modifică.

2. Insorire și iluminat natural

Conform OMS 119/2014, Art. 3 alin. (2): În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi un studiu de insorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1)' (referitor la insorirea pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate).

Conform documentației propuse, clădirea de locuințe învecinată este situată la aprox. 30m de limita maximă de implantare a construcției propuse (distanța mai mare decât înălțimea maximă posibilă conform PUG), astfel încât nu a fost necesar un studiu de insorire în această etapă a procesului de urbanizare. Studiul de insorire se va realiza într-o etapă ulterioară, iar construcția propusă va fi configurată în consecință, pentru a respecta toate normativele în vigoare.

3. Coerența volumetrică, silueta urbană și compatibilitatea cu vecinătățile

Conform schitelor atasate documentației, construcția propusă reglează raportul de înălțime cu vecinătățile, preluând diferența de înălțime dintre construcțiile existente, de la P+10 (sediul BRD) la P+4 (locuire colectivă), diminuând impactul asupra frontului urban și asigurând continuitatea scării construite, pentru o integrare armonioasă în context.

Funcțiunea propusă răspunde caracterului mixt al zonei, asigură continuitatea țesutului rezidențial din vecinătate, iar parterul activează relația cu spațiul public.

Documentația urbanistică P.U.D. stabilește modul de amplasare a construcției, retragerile, accesurile, conformarea arhitectural-volumetrică și ocuparea terenului, cu respectarea reglementărilor urbanistice în vigoare. Distanța dintre limita maximă de implantare și clădirile de locuit din imediată vecinătate este de aproximativ 30m, mai mare decât înălțimea maximă admisă prin PUG, integrând astfel imobilul în țesutul urban existent. Se vor realiza studii volumetrice și de insorire, pentru ca imobilul final care va fi autorizat să se încadreze în contextul urban din punct de vedere urbanistic, estetic, și al confortului utilizatorilor săi și ai imobilelor vecine.

4. Infrastructura de transport și locurile de parcare

Locurile de parcare pentru construcția propusă se vor asigura exclusiv pe terenul beneficiarului, respectiv în subsolul construcției propuse. Documentația propusă

respecta necesarul de locuri de parcare aferent PUG, atat pentru functiunea de locuire colectiva/de turism cat si pentru cea comerciala. Constructia propusa va avea un numar mic de apartamente, densificarea nefiind astfel agresiva si nu va bloca traficul existent in zona, dimpotriva, il va fluidiza prin amenajarea frontului.

Daca in urma studiilor realizate in etapele urmatoare va fi cazul, se va realiza si un studiu de trafic.

5. Clarificarea functiunii propuse

Din punct de vedere al utilizarii functionale, conform PUG Timisoara aprobat prin HCL nr. 457 din 2023, utilizarile admise sunt: structura functionala mixta, incluzand locuire colectiva, activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (tertiare), culturale, de invatamant, de sanatate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

In conformitate cu art. 4 din Legea nr. 350/2001, Planul Urbanistic de Detaliu are rolul exclusiv de a detalia modul de construire pentru parcela analizata, in relatie cu vecinatatile, fara a modifica reglementarile stabilite prin documentatiile de urbanism de nivel superior (PUG/PUZ). Documentatia stabileste modul de amplasare a constructiei, retragerile, accesurile, conformarea arhitectural-volumetrica si ocuparea terenului, cu respectarea reglementarilor urbanistice in vigoare.

Au fost propuse doua modalitati de punere in valoare a imobilului, prin doua functiuni diferite, ambele admise conform PUG. In etapele ulterioare etapei I de informare (autorizare imobil) se va clarifica functiunea imobilului.

6. Incadrarea urbanistica in zona de tranzitie

Amplasamentul este incadrat conform PUG in zona M3, cu utilizarile admise aferente (ex. locuire colectiva). Zona de locuire individuala (Liu) este marcata in plansa U.04 – Studiu de cvartal la o distanta considerabila de amplasamentul propus, plansa demonstrand faptul ca zona respectiva nu este afectata de prezenta documentatie. Zonele de locuire individuala sunt deja integrate in zone de locuire colectiva (tesut existent)

Prin propunerea regimului de inaltime admis prin PUG, se realizeaza o scadere graduala a regimului de inaltime, de la cladirea BRD (P+10) la cladirile de locuire colectiva din imediata vecinatate (P+4), respectiv se incadreaza dar nu atinge regimul de inaltime predominant si adiacent Bd. Vasile Parvan (locuire colectiva – P+10).

Pentru functiunea de locuire colectiva, documentatia propune un numar mic de apartamente si nu reprezinta astfel o masa construita cu caracter punctual de mare densitate, ci o constructie care se integreaza in tesutul urban existent.

7. Indicatorii urbanistici

Documentatia de urbanism propune indicii maximali admisi prin PUG, pentru ca o parcela de dimensiuni relative reduse sa poata fi optimizata in etapa de autorizare imobil, rezerva de adaptare contextuala urmand sa fie studiata in etapa respectiva.

8. Spatii verzi si procentul 'deep green'

Conform PUG Timisoara si Regulamentul de Urbanism aferent, spatiile verzi organizate pe solul natural (deep green) vor ocupa minimum 25% in cazul POT maxim de 50%. Prin prezenta documentatie, se propune un procent de spatii verzi organizate pe solul natural de 26,3%, incadrandu-se astfel in parametri urbanistici admisi si pastrand in acelasi timp spatiu pentru organizarea parcarilor in subsol, pentru a fluidiza traficul in zona. Spatiile verzi organizate peste subsol contribuie la procentul total de spatii verzi, reprezentand zone care pot fi plantate, pot fi organizate locuri de joaca si spatii de relaxare.

9. Amplasare panou de informare publica

Panoul de informare a fost amplasat pe limita de proprietate dinspre cladirea BRD, unde se desfasoara traficul auto si pietonal din zona, neafectand astfel transparenta procedurii de consultare publica. Daca ar fi fost amplasat pe oricare din celelalte 3 limite de proprietate, nu ar fi fost accesibil publicului.

Concluzii

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că documentația PUD2026-000007 respectă cadrul legal aplicabil și indicatorii urbanistici admiși pentru zona reglementată.

Prezentul răspuns va fi inclus în Raportul Informării și Consultării Publicului aferent Etapei I și va fi comunicat petiționarului la adresa de contact indicată, conform prevederilor legale.

Întocmit,
arh. Diana Patrascu

STUDIO FORMA TIMISOARA

