

**Către,
Primăria Municipiului Timișoara,
Instituția Arhitectului Șef,
Serviciul Planificare Urbană,
Compartimentul Avizare PUD/ PUZ**

Subscrisa **Atelier RGS S.R.L.**, în calitate de proiectant de specialitate, cu sediul în Timișoara, județul Timiș, Bd. Regele Carol I, nr. 10, et. 3, ap. 9B, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J35/404/2006, CUI RO18369443, ca răspuns la adresele formulate cu nr.: MTM2026-031875 / 29.06.2026, MTM2026-032717 / 02.07.2026, MTM2026-032924 / 03.07.2026, MTM2026-033124 / 06.07.2026, MTM2026-033127 / 06.07.2026, MTM2026-033129 / 06.07.2026, MTM2026-033131 / 06.07.2026, MTM2026-033261 / 07.06.2026, MTM2026-033268 / 07.07.2026, MTM2026-033507 / 08.07.2026, SZN2026-012235 / 08.07.2026, MTM2026-033569 / 08.07.2026, aferente procedurii de informare și consultare a publicului pentru proiectul de elaborare **“P.U.D. – Construire imobil cu funcțiunea de cazare / hotel, servicii și parcaj, în regim de înălțime 2S+P+7E+Rr și construire imobil cu locuințe colective în regim 2S+P+5E. Amenajare incintă”**, din Timișoara, str. Mareșal Constantin Prezan, nr. 106, CF 401689, nr. cad. 401689, inițiator CONSTRUCȚII ERBASU S.A., cu perioada de informare 19.06.2026 – 08.07.2026, formulăm următorul punct de vedere tehnic față de aspectele semnalate în sesizări:

Sesizări:

1. - „Solicităm verificarea următoarelor aspecte: respectarea tuturor prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent UTR RrM3, inclusiv regimul maxim de înălțime, retragerile față de limitele de proprietate, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, suprafața minimă de spații verzi, integrarea construcțiilor în contextul urban existent”;
2. - „Încălcarea flagrantă a regimului de înălțime și a specificului arhitectural al zonei. Zona delimitată de str. Mareșal Constantin Prezan este o zonă predominant de case și locuințe cu regim redus de înălțime. Inserarea unor clădiri cu regim de înălțime de 2S+P+7E+Rr (hotel) și 2S+P+5E (bloc) distruge coerența urbanistică, creează un contrast agresiv și încalcă caracterul zonei rezidențiale existente”;
3. - „Solicităm verificarea următoarelor aspecte: respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, în special obligația fundamentării soluției urbanistice prin studii și analize care să demonstreze compatibilitatea investiției cu zona construită existentă și protejarea interesului public”;
4. - „Solicităm verificarea următoarelor aspecte: existența și conținutul studiului de însorire și verificarea respectării prevederilor Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/ 2014 privind normele de igienă și sănătate publică referitoare la confortul locuinței și asigurarea însoririi minime a locuințelor învecinate”;
- „Verificarea impactului asupra dreptului la lumină naturală, prin evaluarea efectului de umbră generat de cele două clădiri asupra proprietății noastre”;
- „Obstrucționarea majoră a luminii naturale (însorirea). O construcție cu o asemenea volumetrie va bloca lumina naturală și razele soarelui pe parcursul întregii zile pentru proprietatea mea. Solicit pe această cale verificarea riguroasă a studiului de însorire obligatoriu, considerând că proiectul va afecta calitatea vieții și va genera igrasie/ umezeală prin umbrirea totală a curții și locuinței mele”;
5. - „Verificarea impactului asupra intimității și vieții private, având în vedere numărul mare de camere și apartamente orientate către proprietatea noastră, precum și diferența considerabilă de înălțime dintre construcțiile propuse și locuințele existente”;

- „Încălcarea dreptului la intimitate (privirea directă). Distanța redusă și regimul masiv de înălțime propus (7 etaje) vor permite o privire directă și permanentă în curtea și ferestrele proprietății mele. Acest fapt îmi încalcă dreptul fundamental la intimitate și la utilizarea pașnică a proprietății private”;
- „Ceea ce ne afectează în mod direct este masivitatea celor două blocuri, care presupune prin regim de înălțime preconizat, dispariția totală a intimității în curțile noastre. Vă atragem atenția că achizițiile noastre imobiliare au fost făcute în considerarea unui regim de construire stabilit de PUG Timișoara și de PUZ din zona noastră, regim care presupune că vom fi înconjurați de case, nu de blocuri. Acesta este motivul pentru care am investit în casele noastre din Timișoara. [...] Propunerea de compromis pe care o avansăm este renunțarea la etajul 3, 4, și 5 al imobilului de locuințe colective și renunțarea la etajele superioare începând cu etajul 4 al imobilului cu destinația de hotel. Într-o asemenea ipoteză ne putem angaja să nu întreprindem niciun demers împotriva viciilor de legalitate ale proiectului, din care am selectat câteva anterior. [...] Proiectul de PUZ propune un grad de îngheșuire urbanistică, pe de o parte, cu prețul afectării calității locuirii în imobilele noastre și, pe de alta, cu prețul încălcării unor reglementări legale. Ca urmare a investiției ce se propune, nu mai este posibilă valorificarea terenului aflat în proprietatea noastră (umbrire, retrageri obligatorii, condiții impuse de DSP, ISU)”;
- „Noi, în calitate de proprietari ai imobilelor din vecinătatea de est, ne opunem construirii unor astfel de imobile cu regim de înălțime 2S+P+7E+Er, considerând că acesta depășește cu mult înălțimea tuturor clădirilor construite în imediată învecinătate (max. S+P+Er). Menționăm că pe toate parcelele învecinate sunt realizate construcții noi (maxim 20 de ani vechime), iar acest ansamblu de servicii și locuințe ne afectează din mai multe puncte de vedere (intimitate, aglomerare excesivă, impact vizual, umbrire, etc.)”;
- 6. - „Verificarea impactului fonic rezultat din funcționarea unui hotel, a instalațiilor tehnice, a traficului auto și a utilizării spațiilor comune, în raport cu caracterul predominant rezidențial al vecinătății”;
- „Poluarea fonică și disconfortul acustic. Funcțiunea de hotel combinată cu spații de servicii și parări subterane va genera un aflux masiv de persoane și autoturisme. Acest lucru va produce un nivel de zgomot permanent (poluare fonică), incomparabil cu o zonă linistită de case”;
- 7. - „Verificarea impactului asupra traficului rutier și a numărului de locuri de parcare prevăzute, precum și a modului în care acestea răspund funcțiilor propuse”;
- 8. - „Verificarea modului în care documentația justifică inserarea unui imobil hotelier de asemenea dimensiuni într-o zonă aflată în contact direct cu locuințe individuale”;
- 9. - „Solicităm organizarea unei dezbateri publice privind documentația de urbanism”;

Răspunsuri:

1. respectarea tuturor prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent UTR RrM3

- Toate soluțiile de urbanism propuse au fost elaborate în strictă conformitate cu prevederile **Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent UTR RrM3**, aprobat prin HCL Nr. 457 / 2023. Proiectul respectă integral toți indicatorii urbanistici obligatorii. Terenul analizat face parte din **Zona de restructurare – RrM3 / Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor principale de trafic**. Rolul documentației de PUD constă în detalierea prevederilor Regulamentului de urbanism în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare și echipare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului, etc.

- **Regimul maxim de înălțime propus (2S+P+7E+Er și 2S+P+5E)** nu reprezintă o derogare sau o excepție ci este regimul permis de RLU pentru UTR RrM3 în cazul parcelelor care îndeplinesc criteriile de suprafață și accesibilitate. Înălțimea maximă a clădirilor propuse se încadrează strict în limitele regulamentului zonei, asigurând o utilizare eficientă a terenului pe o arteră stradală de importanță majoră.

Proiectul respectă cumulativ următoarele criterii limitative impuse prin RLU RrM3:

- clădirile comune vor avea înălțimea maximă la cornișă mai mică sau egală cu 25m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 29 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1-5S)+P+7E+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m. (...) Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă/ totală reglementată.
- înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m.

Dacă aceste cote vor fi depășite, acest lucru se va întâmpla punctual, izolat, strict pentru accese la terasele tehnice.

- **Retragerile față de limitele de proprietate** respectă condițiile impuse prin RLU, respectiv clădirile dispuse în sistem izolat se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. Parcela studiată se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, iar din acest motiv va avea o retragere a clădirii din spate cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acesteia, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m.

- **Procentul de ocupare a terenului (POT)** proiectat este de 50% și respectă valoarea maximă admisă prin RLU pentru această zonă.

- **Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)** propus este 2,8 și respectă valoarea maximă impusă prin RLU, pentru o parcelă uzuală, comună.

- **Suprafața minimă de spații verzi** este asigurată integral conform cerințelor RLU RrM3, respectiv spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% în cazul POT max = 50% din suprafața totală a parcelei.

2. specificul arhitectural al zonei, coerența urbanistică, caracterul zonei rezidențiale existente

- **Integrarea construcțiilor în contextul urban existent** – contrastul invocat de emitenții sesizărilor este un efect firesc și tranzitoriu al oricărui proces de regenerare urbană. Coerența este asigurată pe termen lung prin generarea unui nou profil al străzii. Prin utilizarea unui etaj superior de dimensiuni reduse la imobilul dinspre Str. Mareșal Constantin Prezan, soluția tehnică urmărește atenuarea impactului vizual al clădirii față de vecinătăți.

Regulamentul urbanistic în vigoare impune tocmai **restructurarea și densificarea axelor majore de transport**, cum este și Str. Mareșal Constantin Prezan. Proiectul propus asigură o tranziție controlată prin retrageri succesive și profile stradale adecvate, protejând interesul public prin modernizarea funcțională a unei foste zone subutilizate.

Acest proces de modernizare a zonei din proximitatea Str. Mareșal Constantin Prezan este integrat în evoluția firească a arealului, existând proiecte de referință precum:

- Centrul comercial **SUD Plaza**, edificat pe Str. Mareșal Constantin Prezan la Nr. 70 - 72, conform AC Nr. 595 / 25.07.2022;
- **ZET Hotel** Timișoara, construit pe Str. Mareșal Constantin Prezan la Nr. 80, conform Ac Nr. 1314 / 26.08.2017;
- Construcții pentru locuințe / SAD – **Imobil locuințe colective în regim S+P+3E+Er** (cu 24 apartamente și 2 SAD-uri la parter), construit pe Str. Mareșal Constantin Prezan la Nr. 90 – 92, conform AC Nr. 169 / 17.03.2023;

- Construcții pentru locuințe / SAD – **Imobil locuințe colective în regim S+P+5E+Er** (corp la stradă, cu 24 apartamente și 2 SAD-uri la parter), autorizat (neconstruit încă) pe Str. Mareșal Constantin Prezan la Nr. 90 – 92, conform AC Nr. 169 / 17.03.2023;

- inclusiv la Nr. 108 pe Str. Prezan, terenul de pe limita estică de proprietate are autorizată o construcție pentru pensiune în regim D+P+1E+M, **PERLA SUDULUI**, conform AC Nr. 1610 / 28.07.2004. Aici funcționează la parter și un loc de joacă pentru copii – **JOBEN KIDS PARTY**;

- tot pe limita estică de proprietate, terenul studiat se învecinează în partea posterioară cu terenul situat pe Calea Urseni Nr. 8, care este prevăzut (și) cu funcțiunea de cazare – **URSENI STUDIO APARTMENTS**.

3. respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001, fundamentarea soluției urbanistice

Documentația a fost elaborată în strictă conformitate cu **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Soluția nu este una arbitrară, ci reprezintă o aplicare directă a strategiei de dezvoltare stabilite prin Planul Urbanistic General (PUG) al Municipiului Timișoara, care încadrează amplasamentul în zona **UTR RrM3** (Zonă mixtă de restructurare urbană).

4. existența și conținutul studiului de însorire

În cadrul documentației a fost elaborat un **Studiu de însorire** profesional, realizat prin simulări tridimensionale computerizate pentru cea mai defavorabilă perioadă a anului (solstițiul de iarnă). Studiul demonstrează că toate locuințele învecinate (inclusiv cele cu acces dinspre Str. Mareșal Constantin Prezan) beneficiază de **minimum o oră și jumătate de însorire zilnică la nivelul ferestrelor camerelor de locuit**, condiție solicitată imperativ de art. 3 din OMS nr. 119/2014.

Acuzațiile privind „umbrirea totală” sau “apariția igrasiei” sunt opinii subiective, infirmate de simulările tehnice din Studiul de însorire.

5. impactul asupra intimității și vieții private

Retragerile clădirilor propuse față de limitele de proprietate (inclusiv cele cu acces dinspre Str. Mareșal Constantin Prezan) respectă și depășesc standardele minimale din Codul Civil și cerințele specifice ale UTR RrM3. Am prezentat detaliat acest capitol la punctul 1.

Concret, corpul principal al hotelului este retras la aproximativ 10,5 m față de limita de proprietate din est (retragere mai mare decât H/2), respectiv peste 7,5 m la nivelurile superioare spre limita de proprietate din vest în proximitatea străzii (primii 18 m față de stradă) și la peste 12 m retragere la nivelurile superioare în zona de după 18 m de la stradă, așa cum rezultă din planșa Nr U04 – Mobilare urbană. Clădirea din spate, aferentă locuințelor colective este retrasă față de limitele de proprietate la aproximativ 9 m, adică minim H/2 impus prin RLU.

Menționăm că în vecinătate există funcțiuni publice – loc de joacă și pensiune la est, SAD la vest, pensiune pe Calea Urseni Nr. 8, contrar sesizărilor petenților care vorbesc de faptul că doresc să fie “înconjurați de case”.

Privitor la cererea de compromis (**tăierea etajelor**), solicitarea petenților de a renunța la etajele superioare este nefondată urbanistic și economic. Reducerea regimului de înălțime ar anula indicatorii de eficiență urbanistică aprobați pentru UTR RrM3, adică motivul pentru care a fost achiziționat acest teren. Achizițiile imobiliare anterioare ale petenților nu pot bloca dezvoltarea urbană a orașului pe parcelele private vecine, atât timp cât noua investiție se subordonează regulamentului local aprobat de Consiliul Local.

Proiectul nu generează vicii de legalitate și nu blochează dezvoltarea viitoare a parcelelor vecine. Din contră, această investiție aduce plus valoare într-o zonă aflată în proces de modernizare.

6. impactul fonic rezultat din funcționarea unui hotel

Funcțiunea mixtă (hotel, servicii și locuințe colective) este permisă explicit în UTR RrM3. Toate echipamentele tehnice grele ale clădirilor (centrale termice, unități de climatizare de tip chiller, stații de pompare) vor fi amplasate în incinte izolate acustic de la subsolurile clădirilor sau pe terase tehnice special ecranate fonic.

Traficul auto de incintă va fi ghidat rapid către rampele subsolurilor, reducând zgomotul la sol. Nivelul de zgomot la limita de proprietate se va încadra strict în limitele maxime admise pentru zonele rezidențiale/mixte conform normativelor în vigoare.

7. impactul asupra traficului rutier și a numărului de locuri de parcare

Proiectul rezolvă integral în interiorul limitei de proprietate necesarul de locuri de parcare pentru ambele funcțiuni (hotel și bloc de locuințe), o mică parte la nivelul solului și o parte consistentă la subsol. Proiectul nu va parazita domeniul public sau străzile adiacente.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accesul auto este dimensionat pentru a nu genera blocaje în artera principală Str. Mareșal Constantin Prezan.

8. documentația justifică inserarea unui imobil hotelier de asemenea dimensiuni într-o zonă aflată în contact direct cu locuințe individuale

Soluția propusă reprezintă o aplicare directă a strategiei de dezvoltare stabilite prin Planul Urbanistic General (PUG) al Municipiului Timișoara, care încadrează amplasamentul în zona UTR RrM3 (Zonă mixtă de restructurare urbană). Regulamentul urbanistic actual încurajează, impune **restructurarea și densificarea axelor majore de transport** (în cazul nostru Str. Mareșal Constantin Prezan) și chiar interzice locuirea de tip individual spre strada principală.

9. organizarea unei dezbateri publice

Prezenta etapă de colectare a observațiilor face parte integrantă din procesul legal de consultare a publicului. În măsura în care Primăria Municipiului Timișoara consideră oportună organizarea unei dezbateri publice în format fizic sau online, echipa de proiectanți își exprimă disponibilitatea totală de a participa pentru a prezenta argumentele tehnice expuse mai sus și pentru a clarifica neînțelegerile și îngrijorările de natură urbanistică ale vecinilor.

Concluzie:

Documentația de urbanism propusă respectă toate actele normative superioare, legile speciale de igienă, siguranță și dreptul de proprietate.

Proiectul nu distruge coerența, ci implementează viziunea de dezvoltare aprobată de municipalitate pentru Str. Mareșal Constantin Prezan. Soluția propusă respectă toți indicii urbanistici din RLU RrM3.

Solicităm autoritățile locale continuarea procedurii de avizare și aprobare a proiectului în forma prezentată.

Data: 14.07.2026

Întocmit:
Arh. Răcășan Ciprian

