

PILOT TEAM

proiectare pentru constructii

S.C. PILOT TEAM S.R.L.

Str. 3 August 1919, nr. 19, ap.2/A, Timișoara

E-mail: laura@pilotteam.ro

Tel: 0724 046232

Către,

Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbană

Prezentăm în continuare răspunsurile la observațiile depuse în urma parcurgerii Etapei 2 de informare și consultare a publicului pentru documentația **PUZ2025-000028** înregistrată cu nr. MTM2026-031852/28.06.2026:

Titlul lucrării: Elaborare PUZ - STRUCTURĂ FUNCȚIONALĂ MIXTĂ INCLUZÂND LOCUIRE COLECTIVĂ, ACTIVITĂȚI COMERCIALE (TERȚIARE)

Amplasament: Timișoara, str. Mareșal C-tin Prezan nr. 2, Calea Martirilor 1989 nr. 39 și 41

Inițiator: Noua Casa Locuințe SRL

Proiectant: Pilot Team SRL

Răspunsul proiectantului la sesizările înregistrate cu nr:

MTM2026-036373/27.07.2026, MTM2026-036351/27.07.2026, MTM2026-036301/27.07.2026, MTM2026-036313/27.07.2026

I. SOLICITAREA UNEI DEZBATERI PUBLICE ACCESIBILE SI VERIFICAREA PROCEDURILOR

1. Întâlnirea online cu proiectantul are rolul de a răspunde celor interesați, direct și nemijlocit întrebărilor și neclarităților aparute cu referire la documentația de urbanism. În nici un caz nu se urmărește restrângerea dreptului proprietarilor direct afectați de a solicita o dezbatere publică, care se organizează și se desfășoară conform Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului aprobat prin HCL 218/2020.

Precizăm că proiectantul nu organizează și nu soluționează procedura administrativă de informare, consultare ori dezbatere publică, atribuțiile în această materie revenind autorității administrației publice locale. Rolul proiectantului este acela de a explica soluția urbanistică, de a pune la dispoziția autorității documentația tehnică aferentă și de a formula un răspuns argumentat la observațiile primite. În acest sens, proiectantul va participa la dezbaterile publice convocate de Primăria Municipiului Timișoara pentru data de 25.08.2026, în intervalul 14:00–15:00, și va prezenta soluția propusă, limitările sale urbanistice și măsurile de protecție a vecinătăților.

Întâlnirea online cu proiectantul din 28.07.2026 a avut exclusiv rol tehnic-informativ și nu a fost concepută, nu este invocată și nu poate fi considerată ca substitut al dezbaterii publice organizate de autoritatea competentă. Observațiile formulate în cadrul procedurii de consultare rămân supuse analizei autorității, iar prezentul răspuns reprezintă poziția tehnică a proiectantului asupra acestora.

În plus, subliniem că procedura de informare și consultare a publicului pentru prezenta documentație PUZ a fost derulată cu respectarea Regulamentului local de implicare a publicului aprobat prin HCL nr. 218/2020 și a Ordinului MDRT nr. 2701/2010. Etapa pregătitoare (informarea prealabilă) s-a realizat prin afișarea panoului pe amplasament în perioada 08–18.07.2025, panoul rămânând vizibil până la începerea Etapei de elaborare a propunerilor. Ulterior, în data de 06.07.2026, au fost amplasate panourile pentru

S.C. PILOT TEAM S.R.L.

Str. 3 August 1919, nr. 19, ap.2/A, Timișoara

E-mail: laura@pilotteam.ro

Tel: 0724 046232

consultarea cetățenilor asupra propunerilor preliminare, cu perioada de consultare 13.07–06.08.2026, atât pe amplasament, cât și în cele trei locații publice destinate afișajului și la sediul Primăriei Municipiului Timișoara, conform adresei nr. TMI2026-030670.

Anunțul privind Etapa a II-a – consultarea propunerilor preliminare – a fost publicat pe site-ul administrației publice locale, la secțiunea dedicată PUZ-urilor, astfel cum este indicat în răspunsul nostru prin referirea la linkul de pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara.

2. Dezbaterea publică este programată pentru data de 25.08.2026, între orele 14-15, prin grija Serviciului Relaționare Directă cu Cetățenii din cadrul Direcției Generale de Urbanism conform art. 64-66 din Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului aprobat prin HCL 218/2020.

Prin urmare, solicitarea vecinilor privind organizarea unei dezbateri publice nu este respinsă, ci a fost deja preluată în procedură și materializată prin programarea dezbaterii din 25.08.2026, ora 14–15, la sediul Primăriei, conform art. 64–66 din Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism. Întâlnirea online cu proiectantul are caracter suplimentar și informativ, nu substituie dezbaterea formală și nu limitează în niciun fel dreptul persoanelor direct afectate de a formula observații și obiecțiuni în cadrul dezbaterii publice.

3. Documentația a parcurs Etapa pregătitoare P.U.Z. și R.L.U. aferent P.U.Z., prin afișarea pe amplasament a unui panou cu perioada de informare 08 – 18.07.2025, care a rămas la vedere pe parcela până la demararea Etapei de elaborare a propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent P.U.Z., când pe parcela a fost amplasat, în data de 06.07.2026 panoul pentru consultarea cetățenilor asupra propunerilor preliminare în perioada 13.07 – 06.08.2026. În acest sens va atașa fotografiile transmise, în data de 06.07.2026 administrației publice, ca dovadă a amplasării panoului pe parcela. De asemenea, conform Adresei nr. TMI2026-030670 din 06.07.2026, Serviciul Public de Interes Local Pentru Administrarea Parcărilor Publice din Timișoara Timpark, prin Biroul Afișaj a amplasat cele (3) trei panouri, unul la Casa Tineretului, al II-lea la spitalul Județean și al III-lea pe str. Naturii, locuri vizibile, în spațiile de afișaj dedicate. Al IV-lea panou a fost afișat la sediul Primăriei municipiului Timișoara. Nu mai puțin important, anunțul a fost publicat și pe site-ul administrație publice locale:

<https://www.primariatm.ro/anunturi/etapa2/2026/07/06/puz-structura-functionala-mixta-incluzand-locuire-colectiva-activitati-comerciale-tertiare-str--maresal-c-tin-prezan-nr--2-calea-martirilor-1989-nr--39-si-41>

4. Plansa U02 Studiu Cvartal este parte integrantă a documentației aferente Etapei de elaborare a propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent P.U.Z., venind să fundamenteze propunerile documentației și poate fi consultată la sediul P.M. Timișoara. Așa cum ați sesizat, există minime erori materiale aparute la publicarea pe site a documentației în ceea ce privește denumirea pieselor supuse consultării, însă acest fapt nu poate duce la o interpretare greșită, deoarece denumirile aparute în cartus sunt corecte și sunt cele care sunt consemnate și în partea scrisă. Cu siguranță administrația publică va îndrepta erorile de publicare.

Planul de acțiune, studiile de fundamentare și avizele necesare, procedural vor fi prezentate în etapele viitoare de elaborare.

II. OBIECTIUNI DE LEGALITATE COERENTA NORMATIVA SI FUNDAMENTARE TEHNICA

1. Planul Urbanistic General are caracter director, strategic și de reglementare, iar prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei (conf. legi 350 art.32 alin. (5) lit.b). Astfel

S.C. PILOT TEAM S.R.L.

Str. 3 August 1919, nr. 19, ap.2/A, Timișoara

E-mail: laura@pilotteam.ro

Tel: 0724 046232

printr-o documentatie PUZ se pot aduce detalieri si modificari ale reglementarilor prevazut in PUG, acesta fiind insusi scopul unei documentatii de tip PUZ.

În conformitate cu art. 32 alin. (5) lit. b din Legea nr. 350/2001, prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, reglementări care pot detalia și adapta prevederile Planului Urbanistic General în funcție de specificul amplasamentului. Documentația PUZ analizată nu „încalcă” regimul de bază al UTR RrM3, ci îl detaliază prin valori reduse față de maximele admise în PUG și prin introducerea unui gradient volumetric către subzona de locuințe individuale Liu, în acord cu Avizul de Oportunitate nr. 24/18.09.2025.

Nu există în legislație o interdicție absolută privind stabilirea prin PUZ a unor zone de implantare cu înălțimi diferite, ci dimpotrivă, Legea nr. 350/2001 prevede explicit că PUZ poate stabili noi limite de regim de înălțime, POT, CUT și retrageri, cu respectarea procedurilor de avizare și consultare a publicului. Derogarea de la limita de 18 m prevăzută în RLU PUG pentru o parte din amplasament este justificată urbanistic prin necesitatea realizării unei treceri graduale între regimul maxim de 29 m admis în UTR RrM3 și regimul redus admis în UTR Liu (S/D+P+1E+M/Er), astfel cum este detaliat deja în documentație.

Toate reglementările cu privire la limitele zonelor functionale, regim de inaltime, retrageri, zona de amplasare constructii sunt marcare explicit pe plansa U04 REGLEMENTARI URBANSITICE -Etapa 1 si respectiv pe plansa U04 REGLEMENTARI URBANSITICE -Etapa 2. Asa cum le-ati identificat si dumenavoastra. Pentru o mai buna claritate in ceea ce priveste documentatia vom incerca sa reiteram mai explicit si in Regulamentul Local de Urbanism reglementarile pe care constructiile viitoare vor trebui sa le respecte. In orice caz plansa/ plansele de reglementari urbanistice au forta juridica si caracter normativ obligatoriu impreuna cu RLU, in urma adoptari prin HCL.

2. Pentru ca dezvoltare urbanistica viitoare sa se poata incadra si armoniza in caracterul zonei s-a stabilit prin Avizul de Oportunitate nr. 24 din 18.09.2025, diminuarea indicilor urbanistici maximali reglementati prin PUG pentru zona RrM3. Va prezentam in continuare un tabel comparativ pentru a intelege mai bine aceste aspecte si faptul ca prezenta documentatie a redus limitele maximale deja permise prin PUG conform Avizului de Oportunitate.

PILOT TEAM

proiectare pentru constructii

S.C. PILOT TEAM S.R.L.

Str. 3 August 1919, nr. 19, ap.2/A, Timișoara

E-mail: laura@pilotteam.ro

Tel: 0724 046232

INDICI URBANISTICI Zona mixta locuinte colective si activitati comerciale tertiare- Lotul 1 = 6477m² parcela comuna	conf. PUG-RrM3	conf. A.O.nr. 24 din 18.09.2025	Propusi prin documentatie Etapa II
POT	max. 50% locuire max.35%	max. 50% locuire max.35%	max. 50% locuire max.35%
CUT	max. 2,8	max. 1,8	max. 1,8
Regim inaltime/ H max.	max. 5S+P+7E+1Er H _{max.} = 29m,	max. 2S+P+4E+2Er H _{cornisa et.4} = cota cornisei cladirilor existente P+4E , gradual înălțimea construcțiilor se va diminua către est (S+P +4E/3E) cât și în adâncime către zona de locuire	max. 2S+P+4E+2Er H _{max.} = 25m, H _{cornisa et.4} = cca. 16.5m, max. 2S+P+4E+Er H _{max.} = 22m spre NV max. 2S+P+3E H _{max.} = 16m spre S si SE
Circulatii si platforme	min. 25% pe sol natural	min. 25% pe sol natural	min. 25% pe sol natural
Spatii verzi	Parcaje la sol max. 20% din suprafata libera a parcelei	Parcaje la sol max. 20% din suprafata libera a parcelei	Parcaje la sol max. 20% din suprafata libera a parcelei

INDICI URBANISTICI Zona mixta locuinte colective si activitati comerciale tertiare- Lotul 2 = 1102m² parcela de colt	conf. PUG-RrM3	conf. A.O.nr. 24 din 18.09.2025	Propusi prin documentatie Etapa II
POT	max. 70% locuire max.35%	max. 50% locuire max.35%	max. 50% locuire max.35%
CUT	max. 3,4	max. 2,8	max. 2,8
Regim inaltime/ H max.	max. 5S+P+9E+1Er H _{max.} = 32m,	max. 2S+P+4E+2Er sau max. 2S+P+3E +3Er H _{cornisa et.4} = cota cornisei cladirilor existente P+4E ,	max. 2S+P+4E+2Er / 2S+P+3E+3Er H _{max.} = 25m, H _{cornisa et.4} = cca. 16.5m,
Circulatii si platforme	min. 20% pe sol natural	min. 25% pe sol natural	min. 25% pe sol natural
Spatii verzi	Parcaje la sol max. 20% din suprafata libera a parcelei	Parcaje la sol max. 20% din suprafata libera a parcelei	Parcaje la sol max. 20% din suprafata libera a parcelei

Din tabelele de mai sus reiese clar că documentația PUZ propune pentru Lotul 1 un CUT

S.C. PILOT TEAM S.R.L.

Str. 3 August 1919, nr. 19, ap.2/A, Timișoara

E-mail: laura@pilotteam.ro

Tel: 0724 046232

maxim de 1,8, față de 2,8 permis prin PUG, și un regim de înălțime maxim $2S+P+4E+2Er$ cu H_{max} 25 m, față de $5S+P+7E+Er$ și 29 m permis în PUG, iar pentru Lotul 2 un CUT maxim de 2,8 față de 3,4 permis prin PUG și aceeași limitare a regimului de înălțime la 25 m față de 32 m în PUG. Astfel, obiecțiunile privind „supra-dimensionarea” volumelor sunt neîntemeiate, întrucât PUZ-ul reduce efectiv atât înălțimea maximă cât și intensitatea construirii comparativ cu regimul de bază aprobat prin PUG pentru UTR RrM3.

În plus, zona de implantare a construcțiilor cu regim maxim $2S+P+4E+Er$ și înălțime maximă 22 m aferent Lotului 1 este poziționată deliberat spre vest, în vecinătatea UTR M3, fiind retrasă față de limitele estice și sudice pentru a asigura o tranziție corespunzătoare către zona de locuințe individuale Liu. Regimul de înălțime se diminuează gradual către sud și est până la maxim $2S+P+3E$ și înălțime maximă 16 m, tocmai pentru protejarea locuințelor existente.

Diminuarea graduală a regimului de înălțime, așa cum a fost stabilită prin Avizul de Oportunitate nr. 24 din 18.09.2025 este respectată de propunerea urbanistică înaintată spre consultare.

Diminuarea graduală a înălțimilor nu se bazează exclusiv pe o descriere din memoriu sau pe o mobilare ilustrativă. Ea va fi exprimată prin delimitări grafice cotate și prin norme explicite în RLU, astfel încât înălțimea maximă de 25 m să poată fi utilizată numai în subzona în care este reglementată, iar corpurile situate spre vecinătățile cu locuire individuală să respecte limitele inferioare stabilite prin planșele de reglementări. Niciun corp de clădire, parte de clădire, nivel retras sau volum tehnic nu va putea fi amplasat ori dimensionat în afara anvelopei urbanistice stabilite prin planșele U04 și secțiunile aferente.

Zona de implantare construcțiilor cu regim de înălțime maxim $2S+P+4E+Er$ și o înălțime maximă de 22m aferentă Lotului 1, se afla spre vest, în vecinătatea UTR M3 (zona mixtă cu regim de construire deschis adiacentă principalelor artere de trafic) fiind retrasă față de limita estică și sudică, așa cum prevede A.O., pentru a oferi intimitate zonei de locuințe individuale UTR Liu de la sud. De asemenea retragerea minimă față de limita laterală vestică a Lotului 1 pentru orice construcție cu un regim de înălțime peste parter va fi de minim 8 m și $H/2$, o retragere mai mare decât prevăd reglementările PUG pentru RrM3 (min. 4,5m și $H/2$). Prin studiul de însorire se poate observa că acest corp cu un regim $2S+P+4E+Er$, lasă o umbră pe parcelele nr. Cad 400542 și 425936 până în jurul orei 11am, rămânând un interval de circa 2,5 ore cu soare dinspre est. Totuși construcțiile existente nu sunt afectate de această situație întrucât sunt fie anexe, fie prezintă pereți calcan spre latura lor estică.

Conform documentației propuse consolele, balcoanele, logiile și terasele pot depăși limita de implantare a construcțiilor cu maxim 2,5m, dar fără a prejudicia intimitatea proprietății vecine așa cum este prevăzut și în art. 615 Cod Civil: „Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond. (2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru. (3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.”.

Regula civilă privind distanța minimă pentru ferestre, balcoane sau alte lucrări orientate spre fondul vecin nu înlocuiește retragerile urbanistice mai restrictive stabilite prin Avizul de oportunitate și prin PUZ. În consecință, respectarea distanței de 2,00 m prevăzute pentru vederea directă nu va fi utilizată pentru a diminua cerința de retragere $H/2$ și, după caz, cerința minimă de 9,00 m față de limitele de proprietate.

Retragerile minime ale construcțiilor propuse prin PUZ sunt stabilite astfel încât să fie

S.C. PILOT TEAM S.R.L.

Str. 3 August 1919, nr. 19, ap.2/A, Timișoara

E-mail: laura@pilotteam.ro

Tel: 0724 046232

respectate cumulativ atât distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor (H/2 și minim 4,5 m, respectiv minim 6–9 m pentru nivelurile peste parter), cât și distanțele minime față de ferestrele de vedere prevăzute de art. 615 Cod civil (minimum 2 m pentru vederea directă). Pentru nivelurile superioare, planșele U04 – Reglementări urbanistice Etapa 1 și Etapa 2 marchează retrageri suplimentare de minim 6 m față de limita de proprietate, pentru a asigura confortul și intimitatea locatarilor ansamblului și al vecinilor.

În consecință, consolele, balcoanele, logiile și terasele care depășesc limita de implantare cu maxim 2,5 m nu vor prejudicia intimitatea proprietăților învecinate, întrucât se vor încadra în distanțele minime legale atât față de limitele de proprietate, cât și față de ferestrele de vedere orientate către fondurile vecine.

Retragerile minime ale construcțiilor propuse prin PUZ sunt de 4,5m, dacă va exista un balcon în consola de max. 2,5m, în afara acestei retrageri, chiar și așa se va respecta limita de min. 2 m pentru vederea directă prevăzută în art. 615. Cod Civil.

Etajele retrase se vor retrage minim 1.8m față de cel puțin 2 fațade, pentru construcțiile / partile de construcție cu front la strada, retragerea se va aplica obligatoriu față de front și încă cel puțin o fațadă, pentru celelalte corpuri / parti din clădire retragerea etajului retras va fi față de minim 2 fațade respectând totodată și retragerile de minim H/2 față de limitele de proprietate. Aceasta este o detaliere a prevederilor PUG, care specifică doar: "Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80m", ceea ce înseamnă că este suficientă retragerea față de o singură fațadă.

Etajul tehnic ori pentru utilaje vine ca o consecință a progresului tehnologic în ceea ce privește soluțiile moderne de încălzire / răcire, preparare a apei calde sau de ventilație a spațiilor interioare în conformitate cu reglementările în vigoare privind necesitatea adoptării unor soluții eficiente energetic pentru construcțiile noi, conf. Legii 372 din 2005, actualizată prin lege 101 din 2020. Astfel aceste tehnologii sunt potrivite pentru a fi amplasate la nivelul învelitorii pentru a nu deranja prin imagine sau zgomotul produs. Acest etaj tehnic va fi minim perceptibil de la nivelul solului ocupând o amprenată de max. 25% din suprafața nivelului curent. Raportat la înălțimea maximă permisă în PUG RrM3 pentru parcele comune, acest nivel tehnic nu va depăși înălțimea maximă de 29m, încadrându-se în reglementările în vigoare.

3. Limita de 18m din aliniament apare clar marcată pe planșele U04 REGLEMENTARI URBANISTICE -Etapa 1 și U04 REGLEMENTARI URBANISTICE -Etapa 2 pentru a defini zona de implantare pentru construcții cu 2S+P+4E+2Er pentru Lotul 1. Întrucât având în vedere conformarea geometrică a Lotului 2 față de intersecția celor 2 străzi, lățimea lui de cca. 27m și retragerea față de limita estică de min 4,5m și H/2, limita de 18m nu mai poate constitui un reper definitoriu. Întrucât pe acest lot, o construcție cu înălțimea de 18m se va retrage obligatoriu cu minim 9m față de limita estică pentru a respecta H/2, rezultă astfel fix acea fasie de 18m din aliniament, având în vedere lățimea de 27m a lotului ($27m - 9m = 18m$).

Zona de implantare construcții cu regim de înălțime maxim 2S+P+4E+Er și o înălțime maximă de 22m aferentă Lotului 1 vine ca o derogare argumentată de la prevederile PUG RrM3 care limitează aici înălțimea maximă la 18m. Astfel pentru a realiza o trecere graduală de la regimul de înălțime maxim permis prin PUG RrM3 de 5S+P+7E+Er (29m) spre regimul mult mai mic de înălțime permis prin PUG Liu S+P+1E+Er/M, am propus realizarea a 3 zone de implantare cu regim și înălțimea maximă diferită: max. 2S+P+4E+2Er și max. 25m la nord, deși PUG permite 5S+P+7E+1Er și max. 29m; max. S+P+4E+Er și max. 22m spre nord-vest, deși PUG permite max. 18m; respectiv max. 2S+P+3E și max. 16m spre sud-est, deși PUG permite max. 18m. În practică am redus 2 niveluri în partea de nord pentru a

S.C. PILOT TEAM S.R.L.

Str. 3 August 1919, nr. 19, ap.2/A, Timișoara

E-mail: laura@pilotteam.ro

Tel: 0724 046232

armoniza propunerea în cadrul zonei, am crescut limita maximă în zona nord-vestică cu 3m, adică acel etaj retras și am mai redus la sud-est încă un nivel al construcțiilor. Retragera graduală a ținut cont de învecinarea cu UTR M3 (zona mixtă adiacentă principalelor artere de trafic) de la vest care va avea un regim de înălțime maxim $5S+P+7E+1Er$ și învecinarea cu UTR Liu la sud cu un regim maxim de înălțime $S/D+P+1E+M/Er$. De asemenea retragera minimă față de limita laterală vestică a Lotului 1 pentru orice construcție cu un regim de înălțime peste parter va fi de minim 8 m și $H/2$, o retragere mai mare decât prevăd reglementările PUG pentru $RrM3$ (min. 4,5m și $H/2$) și care va oferi intimitatea necesară locuințelor existente până la reconfirmarea urbanistică în zona mixtă M3. Prin studiul de insorire se poate observa că acest corp cu un regim $2S+P+4E+Er$, lasă o umbră pe parcelele nr. Cad 400542 și 425936 până în jurul orei 11 am, ramanând un interval de circa 2,5 ore cu soare dinspre est. Totuși construcțiile existente nu sunt afectate de această situație întrucât sunt fie anexe fie prezintă pereți calcan pe latura estică fiind alipite de limita.

4. Așa cum ați observat și cum de altfel găsiți menționat atât pe planșele de reglementări urbanistice cât și în RLU, retragera construcțiilor propuse față de limitele laterale și posterioare va fi minim egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic. Trebuie să înțelegeți că această distanță de masoară pentru fiecare corp de clădire sau porțiune de caldare în parte față de limita de proprietate cu care se învecinează. Astfel orice construcție propusă va respecta retragera minimă de $H/2$ față de limitele laterale și posterioare de proprietate, dar va respecta în aceeași timp și celelalte retrageri minime obligatorii. Altfel spus respectarea retragerii de min. 9m nu înseamnă omiterea retragerii de $H/2$, ele trebuie respectate simultan, de aceea apare cuvântul “și” între cele două și nu apare “sau”.
5. Cu privire la zona de implantare a construcțiilor subterane vom reitiera clar și concis atât în RLU cât și pe planșele de reglementări urbanistice. Limita de implantare a construcțiilor subterane poate depăși zona de implantare a construcțiilor supraterane. Aceasta poate coincide cu limita de proprietate numai cu acordul prealabil al vecinilor direct afectați, altfel va fi retrasă conform Codului Civil și normativelor tehnice în vigoare.

Realizarea efectivă a unei construcții subsol cu două niveluri subterane, ulterior aprobării documentației de urbanism, se va face numai pe baza unor proiecte de specialitate cu respectarea normelor și legislației în vigoare și ținând cont de studiile geotehnice și alte investigații necesare.

Depășirea zonei de implantare supraterane de către construcțiile subterane nu va putea conduce la afectarea proprietăților învecinate, la ocuparea subsolului juridic al acestora sau la realizarea de ancoraje, elemente de sprijinire ori alte lucrări sub terenurile vecine fără titlu juridic și fără acordul cerut de lege, după caz.

PUZ-ul nu autorizează în mod direct excavarea, executarea subsolurilor sau alegerea unei soluții de fundare. Fezabilitatea investiției cu două niveluri subterane va fi verificată la faza de autorizare prin documentațiile tehnice de specialitate, în raport cu studiul geotehnic, investigațiile suplimentare impuse de soluția tehnică, nivelul apei subterane, vecinătățile construite și măsurile de sprijinire, monitorizare și protecție necesare. Dacă studiile de specialitate ori avizele competente impun restrângerea subsolurilor, retragera lor față de limite sau alte măsuri de protecție, proiectul autorizat se va conforma acestora.

Se cuvine subliniat că PUZ-ul nu impune realizarea a două niveluri de subsol pe întreaga suprafață a amplasamentului, ci stabilește doar limita maximă admisă a regimului de înălțime în subteran, limită oricum inferioară celei permise de PUG- $RrM3$ (5 niveluri subterane). Realizarea efectivă a unuia sau a două niveluri subterane va fi decisă în faza de proiectare pentru autorizarea lucrărilor de construire, pe baza unui studiu geotehnic actualizat și a proiectelor de specialitate, cu respectarea art. 612 Cod civil privind distanța minimă față de hotar și a normativelor tehnice privind securitatea construcțiilor și protejarea

S.C. PILOT TEAM S.R.L.

Str. 3 August 1919, nr. 19, ap.2/A, Timișoara

E-mail: laura@pilotteam.ro

Tel: 0724 046232

fondurilor învecinate.

Orice soluție care ar implica realizarea unui subsol pe limita de proprietate va fi posibilă doar în baza unui acord autentificat al proprietarilor fondurilor învecinate, astfel cum prevede expres art. 612 alin. (2) Cod civil, condiție reiterată de Regulamentul local de urbanism aferent documentației PUZ.

6. Spațiul verde pe sol natural care va cuprinde exclusiv vegetație va fi în cuantum de min. 25% din suprafața fiecărui lot, așa cum apare și în documentația propusă, și în PUG. Acesta va fi amplasat pentru Lotul 1 cu precădere în zona sudică spre locuințele individuale. Subzona verde SzSV va avea funcțiunea dominantă de spațiu verde și va respecta prevederile legii 24 din 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților. Aici la art.18 alin. (5) găsiți utilizările permise în limita unei suprafețe de max.10% din suprafața spațiului verde.
Se disting două obligații cumulative: asigurarea procentului minim de spațiu verde pe sol natural pentru fiecare lot și amenajarea fâșiei posterioare de tip „deep green”, impusă prin Avizul de oportunitate. Aceste suprafețe vor fi evidențiate printr-un plan de calcul distinct, cu delimitarea construcțiilor supraterane și subterane, a aleilor, platformelor, rețelelor, rezervorului de retenție, zonelor impermeabile și a suprafețelor care pot fi luate în calcul ca spațiu verde pe sol natural.
7. După cum ați observat RLU PUG RrM3 spune ”Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente alinamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40m)”. Sunt 2 aspecte care trebuie avute în vedere: 1 Aceasta reglementare se referă la ”curțile clădirilor” adică curțile interioare înconjurate corpuri de construcție, altfel dacă referirea ar fi la întreaga parcelă, aceste cuvinte ”curțile clădirilor” nu își au sensul. Aceasta interdicție de acces și staționare a autovehiculelor în curțile clădirilor vine să oprească o mineralizare completă a curților interioare prin pavarea sau asfaltarea acestora și folosirea lor exclusiv ca spații de parcare sau circulații. Al 2-lea aspect de remarcat este că PUG spune 'în afara fâșiei de teren adiacente alinamentului/alinierii destinate amplasării construcțiilor', deci zona destinată amplasării construcțiilor este și o zonă destinată circulațiilor auto și staționarilor. Limita de 40m este menționată de altfel orientativ între paranteze, dacă aceasta ar constitui o reglementare clară de retragere cu 40m ar trebui specificat de unde încep cei 40m, din aliniament (limita de proprietate între domeniul public și privat) sau de la alinierea propusă pentru construcții. Asadar această reglementare face referire la curțile interioare închise prin corpuri de clădiri, soluție de conformare arhitecturală pe care nu am propus-o prin prezenta documentație, dar putem completa prevederile RLU cu această restricție pentru accesul și staționarea autovehiculelor în curțile construcțiilor.
8. Toate funcțiunile menționate în RLU aferent prezentei documentații sunt prezentate și permise prin PUG- RrM3 fiind utilizările aferentei unei zone mixte necesare în cazul arterelor de circulație majoră cum este și amplasamentul studiat. Acestea nu contravin direcției de dezvoltare prevăzută prin PUG. Ele pot și trebuie să apară sub diverse mix-uri funcționale de-a lungul arterelor majore de trafic astfel încât să se asigure o dezvoltare echitabilă și echilibrată funcțional, sunt de altfel interzise prin PUG ansamblurile monofuncționale rezidențiale sau locuire individuală. Suprafața construită destinată comerțului și serviciilor este reglementată prin POT max 50% coroborat cu CUT de 2,8 pentru Lot 2 și respectiv de 1,8 pentru Lot 1. Mai mult suprafața construită aferentă locuirii colective este limitată la 35% pentru ambele loturi așa cum este prevăzut și în PUG-RrM3. Acești indici urbanistici diferențiați și prin funcțiuni sunt cei care în practică dictează suprafețe utile și număr de unități. Orice altfel de încercare de a stabili plafoane nu este

S.C. PILOT TEAM S.R.L.

Str. 3 August 1919, nr. 19, ap.2/A, Timișoara

E-mail: laura@pilotteam.ro

Tel: 0724 046232

ceruta si nici prevazuta de legislatia pentru elaborarea unei documentatii de urbansim de tip PUZ.

9. Am propus posibilitate amenajarii unui etaj tehnic cu amprenta de max. 25% din suprafata nivelului curent tocmai pentru a limita orice apropiere fata de locuinte individuale, a echipamentelor si utilajelor necesare functionarii ansamblului. Aceste echipamente, utilaje si instalatii nu pot fi descrise cu exactitate la momentul elaborarii si avizarii documentatiei de urbanism, dar vor fi prevazute in elaborare ulterioara a documentatiei pentru autorizatia de construire. Acestea vor respecta toate normele igienico-sanitare si de confort acustic in vigoare la data respectiva si vor fi verificate de institutiile si organele abilitate sa avizeze si sa autorizeze inclusiv functionarea lor (de ex.: Directia de sanatate publica, Agentia Nationala pentru Mediu si Aarii Protejate etc.). Prin urmare un studiu acustic nu isi are obiectul la momentul de fata.

Programul de aprovizionare a unui posibil spatiu comercial de la parter va fi stabilit in asa fel incat sa nu deranjeze functionarea statiei de transport in comun, dar nici pe locuitorii din zona, astfel spatiul pentru aprovizionare poate fi amplasat si la nivelul subsolului. Asa cum prevede documentatia vor fi amenajate spatii speciale pentru depozitare si colectare deseurilor, dotate cu spalator si scurgator de pardosea conform OMS 119/2014. Firmele / reclamele luminoase vor fi amplasate spre domeniul public si vor respecta regulamentul adoptat de Primaria Municipiului Timisoara pentru amplasarea lor.

Documentatia transmisă Direcției Județene de Mediu Timiș a prezentat aceeași soluție urbanistică privind suprafața de teren reglementată, funcțiunile propuse, indicii urbanistici, retragerile zonelor de implantare, amplasarea căilor de circulație și a locurilor de parcare, suprafețele minime ale spațiilor verzi și soluțiile de racordare la utilități, cu completările și actualizările solicitate de autoritatea de mediu înainte de emiterea deciziei finale din 09.06.2026. În această etapă, studiile acustice detaliate nu își au obiectul, întrucât volumetria prezentată este una posibilă, nu un proiect de construire; studiile acustice și de mediu vor fi realizate în faza de autorizare a construcțiilor, pentru soluțiile tehnice concrete de instalații și echipamente, daca va fi cazul și vor fi supuse avizării de către autoritățile competente (Direcția de Sănătate Publică, Agentia Nationala pentru Mediu si Aarii Protejate etc.).

10. Studiul de insorire prezentat indica umbrirea si insorirea pentru propunerea volumetrica de mobilare a terenului prezentata in documentatie. Analizand fatadele imobilelor vecine existente cat si celor propuse pe teren se poate observa ca le este asigurata insorirea minim o ora si jumătate pe zi la solstitiu de iarna, pentru incaperile de locuit, asa cum prevede OMS 119/2014. Un studiu de insorire detaliat pentru fiecare fereasta a camerelor de locuit in aceasta etapa PUZ nu reprezinta o garantie intrucat volumetria este o propunere posibila, nicidecum un proiect de construire. Insa in cadrul documentatie pentru autorizatie de construire se va realiza un studiu de insorire care va reprezenta forma finala a constructiei si poate detalia conditiile pentru fiecare incapere de locuit daca este cazul. Concluziile privind însorirea trebuie raportate la anvelopa urbanistică reglementată, nu numai la o variantă ilustrativă de mobilare. În acest sens, studiul de însorire va fi pus la dispoziție în forma care identifică ipotezele de modelare, data de referință, cotele terenului, volumele analizate, fațadele și încăperile de locuit relevante din vecinătăți. La faza autorizării, studiul va fi actualizat pentru proiectul tehnic concret, fără ca această actualizare să poată conduce la depășirea anvelopei, funcțiunilor, retragerilor și limitărilor stabilite prin PUZ.

Afirmațiile privind capacitatea rețelelor, parcajele, accesul auto, retenția apelor pluviale, condițiile aeronautice și situația de mediu vor fi susținute printr-un inventar al avizelor și acordurilor obținute, care va indica emitentul, numărul, data, obiectul, condițiile impuse și

S.C. PILOT TEAM S.R.L.

Str. 3 August 1919, nr. 19, ap.2/A, Timișoara

E-mail: laura@pilotteam.ro

Tel: 0724 046232

piesele din documentație la care se raportează. În lipsa unui asemenea înscris, afirmațiile vor fi formulate ca obiect al verificărilor și avizărilor necesare, nu ca situații deja confirmate.

11. Plansa U02 Studiu de cvartal a fost omisa la publicarea pe site a Etapei 2-Consultarea propunerilor preliminare dintr-o eroare materiala, care va fi remediata. Ea exista si a fost prezentata si discutata in sedinta CTATU si in Etapa 1-de informare si consultare a populatiei, de altfel chiar si acum poate fi gasita pe site-ul Primariei Municipiului Timisoara la sectiunea aferenta Etapei 1.
12. Planul de actiune va fi semnat si asumat de catre toate partile implicate, in etapa viitoare conform procedurii Primariei Municipiului Timisoara. Acesta cuprinde lucrarile necesare a fi realizate inaintea demararii oricarei documentatii de autorizatie de construire. Circulatia comuna intre cele doua loturi va fi inregistrata in cartea funciara inainte de realizarea constructiilor care depind de aceasta, respectiv inainte de realizarea obiectivelor propuse in etapa 2 de implementare asa cum apare in plansa U04 REGLEMENTARI URBANSITICE -Etapa 2.
Fiecare lot isi va asigura utilitatile, parcajele, instalatiile, bazinul de retentie ape pluviale, spatiile verzi si masuri de protectie si interventie necesare in mod independent, asa cum reiese si din continutul documentatiei.
13. In urma obtinerii Avizului de oportunitate nr. 24 din 18.09.2025, documentatia a mai fost analizata odata in cadrul sedintei CTATU din 09.11.2025, si apoi reconfigurata, astfel incat in 05.02.2026 a primit informarea conform careia poate continua procedura de avizare, respectiv Etapa2 – Informarea si consultarea publicului.
14. Existenta si posibilitatea de racordare la retelele edilitare existente in zona a fost confirmata prin avizele detinatorilor de retele. Proiectele de specialitate pentru bransarea la retele existente, impreuna cu toate solutiile necesare implementarii vor fi parte a unei documentatii separate pentru autorizarea lucrarilor de bransament. Extinderea sau redimensionarea retelelor pentru bransarea obiectivelor propuse, se va face prin grija investitorului conform planului de actiune asumat de acesta.
Conform "Reglementarea aeronautica civila romana privind stabilirea zonelor de servituti aeronautice civile si a conditiilor de avizare a documentatiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone in care pot constitui obstacole pentru navigatia aeriana si/sau pot afecata siguranta zborului pe teritoriul si in spatial aerian al Romaniei AACR RACR-ZSAC, editia 1/2015 din 09.06.2015", amplasamentul studiat se afla in Zona III a Aerodromului Cioca Timisoara, in aceasta zona este necesara solicitarea si obtinerea avizului AACR pentru toate obstacolele care depasesc inaltimea de +30,0m fata de cota aerodromului (0,0m). Avand in vedere ca inaltimea maxima propusa este de 25m, nu este necesar obtinerea avizului AACR, totusi acest fapt nu exclude amplasamentul din zona III de referinta a Aerodromului Cioca si nici posibilitatea obtinerii unui aviz AACR.
15. Integritatea proprietatilor dumneavoastra este protejata in Romania prin legi si prin Codul Civil. Astfel art. 612 din Codul Civil spune: "Orice constructii, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60 de cm fata de linia de hotar, daca nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel incat sa nu se aduca atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un inscris autentic. RLU si plansele de reglementari urbanistice reitereaza acest fapt mentionand ca toate lucrarile se vor face cu respectarea Codului Civil, astfel construirea unui subsol pe limita de proprietate este posibila doar printr-un acord autenticat al partilor.
In ceea ce priveste scurgerea apelor, documentatia propusa nu indica sub nici o forma scurgerea apelor pluviale pe proprietatile vecine, iar lucrarile se vor realiza cu respectarea legislatiei in vigoare si a Art. 611 din Cod Civil care spune: "Proprietarul este obligat să își

S.C. PILOT TEAM S.R.L.

Str. 3 August 1919, nr. 19, ap.2/A, Timișoara

E-mail: laura@pilotteam.ro

Tel: 0724 046232

facă streășina casei sale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin.”

PUZ-ul propune un regim cu maxim 2 niveluri subterane, redus fata de prevederile PUG-RrM3 care permite maxim 5 niveluri subterane. Studiul geotehnic realizat pentru documentatia PUZ nu indica probleme cu privire la calitatea terenului de fundare pe amplasament, astfel nu s-au gasit impedimente pentru realizarea investitiei propuse. Oricum atunci cand se va realiza documentatia pentru autorizatia de construire cu doua niveluri subterane, se va realiza un nou studiu geotehnic si alte studii necesare, care vor tine cont adancimea subsolului, solutiile de fundare si excavare propuse prin proiecte de specialitate intocmite conform legii, luandu-se toate masurile preventive necesare.

16. Necesarul de parcaje va fi stabilit in functie de destinatia si suprafetele constructiilor si conform Anexei nr. 2 PUG Timisoara. Pe planșa anexa la Avizul Comisiei de Circulati Timisoara s-a realizat un calcul estimativ al necesarului pentru fiecare lot in parte si pentru fiecare functiune in parte, toate fiind asigurate in cadrul loturilor propuse, pe domeniul privat. Comisia de Circulatie din cadrul Primariei Municipiului Timisoara a analiza posibilitatiile de acces si gabaritele circulatiilor propuse astfel incat sa respecte normele si legile in vigoare si a avizat favorabil documentatia propusa.
17. Documentatia inaintata Directiei Judetene de Mediu Timis a prezentat aceiasi solutie urbanistica cu privire la suprafata de teren reglementata, functiunile propuse, indici urbanistici, retragerile zonelor de implantare constructii, amplasarea cailor de circulatie si a locurilor de parcare, suprafetele minime aferente spatiilor verzi precum si solutiile de racordara si bransare la utilitatile existente in zona. Documentatia initiala inaintata Directiei de Mediu a fost completata si actualizata inainte de emiterea deciziei finale din 09.06.2026.
18. Documentatia PUZ stabileste reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei (conf. legi 350 art.32 alin. (5) lit.b). Nu poate si nu trebuie sa stabileasca solutii tehnice definitive privind tipul de structura, modul de fundare, dimensionarea elementelor structurale, traseul instalatiilor sau materialele folosite. Asadar solutia urbanistica propusa reglementeaza marje si limite clare cu privire la modul de accesare, modul de ocupare al terenului, gabaritele maxime, indici urbanistici (POT, CUT) regimul de inaltime maxim, retragerile minime fata de limite, functiunile posibile si ilustreaza o posibilitate de mobilare care se incadreaza in regulile stabilite. Orice propunere ulterioara aprobarii PUZ va trebui sa se incadreze in aceste marje si limite stabilite si sa respecte toata legislatia in vigoare la acel moment.

Raspunsul proiectantului la sesizarea înregistrată cu nr. MTM2026-036318/27.07.2026

Dezvoltarea urbanistica a Municipiului Timisoara se face avand la baza Planul Urbanistic General aprobat ptin HCL.nr.457 din 2023. Acesta incadreaza amplasamentul studiat in documentatia PUZ, in UTR RrM3- zona mixta cu regim de construire deschis adiacenta arterelor principale de trafic, ceea ce inseamna ca aceasta zona nu este una pentru locuinte individuale, de altfel PUG Timisoara interzice aici ansamblurile monofunctionale rezidentiale si locuirea de tip individual.

Pentru a intelege mai bine ca documentatia nu excede, ci chiar reduce indicii urbanistici si regimul de inaltime maxim reglementat prin PUG Timisoara precum si raportarea la cerintele din Avizul de Oportunitate nr. 24 din 18.09.2025, va prezentam un tabel comparativ.

PILOT TEAM

proiectare pentru constructii

S.C. PILOT TEAM S.R.L.

Str. 3 August 1919, nr. 19, ap.2/A, Timișoara

E-mail: laura@pilotteam.ro

Tel: 0724 046232

INDICI URBANISTICI Zona mixta locuinte colective si activitati comerciale tertiare- Lotul 1 = 6477m² parcela comuna	conf. PUG-RrM3	conf. A.O.nr. 24 din 18.09.2025	Propusi prin documentatie Etapa II
POT	max. 50% locuire max.35%	max. 50% locuire max.35%	max. 50% locuire max.35%
CUT	max. 2,8	max. 1,8	max. 1,8
Regim inaltime/ H max.	max. 5S+P+7E+1Er H _{max.} = 29m,	max. 2S+P+4E+2Er H _{cornisa et.4} = cota cornisei cladirilor existente P+4E , gradual înălțimea construcțiilor se va diminua către est (S+P +4E/3E) cât și în adâncime către zona de locuire	max. 2S+P+4E+2Er H _{max.} = 25m, H _{cornisa et.4} = cca. 16.5m, max. 2S+P+4E+Er H _{max.} = 22m spre NV max. 2S+P+3E H _{max.} = 16m spre S si SE
Circulatii si platforme	min. 25% pe sol natural	min. 25% pe sol natural	min. 25% pe sol natural
Spatii verzi	Parcaje la sol max. 20% din suprafata libera a parcelei	Parcaje la sol max. 20% din suprafata libera a parcelei	Parcaje la sol max. 20% din suprafata libera a parcelei

INDICI URBANISTICI Zona mixta locuinte colective si activitati comerciale tertiare- Lotul 2 = 1102m² parcela de colt	conf. PUG-RrM3	conf. A.O.nr. 24 din 18.09.2025	Propusi prin documentatie Etapa II
POT	max. 70% locuire max.35%	max. 50% locuire max.35%	max. 50% locuire max.35%
CUT	max. 3,4	max. 2,8	max. 2,8
Regim inaltime/ H max.	max. 5S+P+9E+1Er H _{max.} = 32m,	max. 2S+P+4E+2Er sau max. 2S+P+3E +3Er H _{cornisa et.4} = cota cornisei cladirilor existente P+4E ,	max. 2S+P+4E+2Er / 2S+P+3E+3Er H _{max.} = 25m, H _{cornisa et.4} = cca. 16.5m,
Circulatii si platforme	min. 20% pe sol natural	min. 25% pe sol natural	min. 25% pe sol natural
Spatii verzi	Parcaje la sol max. 20% din suprafata libera a parcelei	Parcaje la sol max. 20% din suprafata libera a parcelei	Parcaje la sol max. 20% din suprafata libera a parcelei

PILOT TEAM

proiectare pentru constructii

S.C. PILOT TEAM S.R.L.

Str. 3 August 1919, nr. 19, ap.2/A, Timișoara

E-mail: laura@pilotteam.ro

Tel: 0724 046232

Documentatia PUZ are la baza suportul topografic actualizat cu privire la imobilele vecine, astfel distanta masurata este fata de fatada constructiei existente pe parcela nr. Cad. 410913, asa cum apare aceasta inscrisa la oficiu de cadastru, daca intre timp s-au realizat extinderi ale constructiei acestea trebuie sa respecte reglementarile urbanistice si sa se inscrie in cartea funciara. In orice caz PUZ-ul prevede o retragere posterioara a constructiilor fata de zona de locuinte individuale de minim 9m si H12, asa este reglementat si prin PUG.

Determinarea distanțelor urbanistice se realizează prin raportare la situația cadastrală și topografică actualizată, precum și la construcțiile existente legal și identificabile în teren. Dacă vecinii indică existența unei terase sau a unei extinderi care nu este reflectată în suportul topografic utilizat la elaborarea PUZ, proiectantul va verifica această susținere în raport cu documentația cadastrală actualizată și cu situația constatabilă în teren. În cazul în care se identifică o neconcordanță relevantă pentru secțiuni, retrageri ori studiul de însorire, documentația va fi corelată înainte de promovarea sa în circuitul de avizare.

Indiferent de situația juridică a unei amenajări existente pe fondul vecin, retragerea reglementată prin PUZ se verifică față de limita de proprietate și față de anvelopa urbanistică admisă, iar analiza impactului asupra vecinătății va avea în vedere situația fizică relevantă la data documentării tehnice.

Studiul de insorire prezentat indica umbrirea si insorirea pentru propunerea volumetrica de mobilare a terenului prezentata in documentatie. Analizand fatadele imobilelor vecine existente cat si celor propuse pe teren se poate observa ca le este asigurata insorirea minim o ora si jumatate pe zi la solstitiu de iarna, pentru incaperile de locuit, asa cum prevede OMS 119/2014. Un studiu de insorire detaliat pentru fiecare fereasta a camerelor de locuit in aceasta etapa PUZ nu reprezinta o garantie intrucat volumetria este o propunere posibila nicidecum un proiect de construire. Insa in cadrul documentatie pentru autorizatie de construire se va realiza un studiu de insorire care va reprezenta forma finala a constructiei si poate detalia conditiile pentru fiecare incapere de locuit, daca este cazul.

Conform documentatiei propuse consolele, balcoanele, logiile si terasele pot depasi limita de implantare a constructiilor cu maxim 2,5m, dar fara a prejudicia intimitatea proprietatii vecine asa cum este prevazut si in art. 615 Cod Civil: "Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru. (3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.". Retragerile minime ale constructiilor propuse prun PUZ sunt de 4,5m, daca va exista un balcon in consola de max. 2,5m, in afara acestei retrageri, chiar si asa se va respecta limita de min.2 m pentru vederea directa prevazuta in art.615. Cod Civil. Cu toate aceste retragerile prevazute in PUZ pentru nivelurile peste parter vor avea retrageri mai mari, de min. 6m, asa cum apare marcat pe plansele U04 REGLEMENTARI URBANSITICE -Etapa 1 si U04 REGLEMENTARI URBANSITICE -Etapa 2, pentru a oferi comfort si intimitate atat locatarilor ansamblului cat si locuiterilor din zona. Tot pe aceste planse puteti observa ca zona de implantare constructii cu inaltimea maxima de 25m se afla in nordul amplasamentului, aflandu-se la o distanta considerabila de locuintele individuale din UTR Liu conform PUG.

Pentru ca dezvoltare urbanistica viitoare sa se poata incadra si armoniza in caracterul zonei s-a stabilit prin Avizul de Oportunitate nr. 24 din 18.09.2025, diminuarea indicilor urbanistici

S.C. PILOT TEAM S.R.L.

Str. 3 August 1919, nr. 19, ap.2/A, Timișoara

E-mail: laura@pilotteam.ro

Tel: 0724 046232

maximali reglementati prin PUG pentru zona RrM3 si a regimului de inaltime. Diminuarea graduala a regimului de inaltime, asa cum a fost stabilita prin Avizul de Oportunitate nr.24 din 18.09.2025 este respectata de propunerea urbanistica inaintata spre consultare.

Necesarul de parcaje va fi stabilit in functie de destinatia si suprafetele constructiilor si conform Anexei nr. 2 PUG Timisoara. Pe plansa anexa la Avizul Comisiei de Circulatie Timisoara s-a realizat un calcul estimative al necesarului pentru fiecare lot in parte si pentru fiecare functiune in parte, toate fiind asigurate in cadrul loturilor propuse, pe domeniul privat. Comisia de Circulatie din cadrul Primariei Municipiului Timisoara a analiza posibilitatile de acces si gabaritele circulatiilor propuse astfel incat sa respecte normele si legile in vigoare si a avizat favorabil documentatia propusa.

Necesarul de parcaje pentru fiecare functiune si pentru ansamblu in integralitatea sa va fi recalculat si verificat in faza de autorizare a constructiilor, conform Anexei nr. 2 la PUG Timisoara si normelor in vigoare la momentul autorizarii. Documentatia PUZ stabileste conditia ca toate parcajele necesare sa fie asigurate pe domeniul privat al loturilor, iar Comisia de Circulatie din cadrul Primariei Municipiului Timisoara a avizat favorabil solutia propusa, dupa analizarea posibilitatilor de acces si a gabaritelor circulatiilor, astfel incat sa fie respectate normele de siguranta si fluenta a traficului rutier.

PUZ-ul nu autorizeaza direct un anumit numar de apartamente sau de vehicule, ci stabileste un cadru maxim de ocupare, exprimat prin POT, CUT, regim de inaltime si retrageri. Orice proiect de construire care se va incadra in acest cadru va trebui, in plus, sa demonstreze punctualmente indeplinirea cerintelor de trafic, parcaje, zgomot, mediu si confort, la nivelul documentatiilor pentru autorizare, supuse avizarii institutiilor competente.

PUZ-ul propune un regim cu maxim 2 niveluri subterane, redus fata de prevederile PUG-RrM3 care permite maxim 5 niveluri subterane. Studiul geotehnic realizat pentru documentatia PUZ nu indica probleme cu privire la calitatea terenului de fundare pe amplasament, astfel nu s-au gasit impedimente pentru realizarea investitiei propuse. Oricum atunci cand se va realiza documentatia pentru autorizatia de construire cu doua niveluri subterane, se va realiza un nou studiu geotehnic si alte studii necesare, care vor tine cont adancimea subsolului, solutiile de fundare si excavare propuse prin proiecte de specialitate intocmite conform legii, luandu-se toate masurile preventive necesare.

Certificatul de urbanism si PUG Timisoara incadreaza amplasamentul in UTR RrM3 – zona mixta cu regim de construire deschis, adiacent arterelor principale de trafic, cu utilizari admise de tip locuire colectiva, activitati comerciale, servicii, functiuni financiar-bancare, turistice etc. In aceasta zona sunt interzise ansamblurile monofunctionale rezidentiale si dezvoltarile de locuire individuala exclusiva, ceea ce confirma ca directia de dezvoltare stabilita prin PUG este una de mixtate functionala, nu de conservare a unui regim de „case” individuale.

Prin urmare, documentatia PUZ nu „transforma” o zona de locuinte individuale in zona mixta, ci aplica regimul mixt deja stabilit prin PUG si il detaliaza cu valori reduse fata de maximele admise, completate de masuri de tranzitie volumetrica si de protectie a vecinatatilor catre subzona Liu.

In concluzie, consideram ca obiectiunile tehnico-juridice formulate prin memoriul depus la Primaria Municipiului Timisoara sunt neintemeiate, intrucât:

- documentatia PUZ respecta regimul urbanistic de baza stabilit prin PUG pentru UTR RrM3 si Avizul de Oportunitate nr. 24/18.09.2025, propunand indici urbanistici si regimuri de inaltime diminuate fata de maximele admise;

PILOT TEAM

proiectare pentru construcții

S.C. PILOT TEAM S.R.L.

Str. 3 August 1919, nr. 19, ap.2/A, Timișoara

E-mail: laura@pilotteam.ro

Tel: 0724 046232

- reglementările privind retragerile, înălțimile, subsolurile, spațiile verzi, traficul și parcajele sunt conforme cu prevederile Legii nr. 350/2001, Codului civil, OMS nr. 119/2014, Legii nr. 24/2007 și normativelor tehnice aplicabile, asigurând protecția vecinătăților și a fondurilor învecinate;

- procedura de informare și consultare a publicului, inclusiv organizarea dezbaterii publice în data de 25.08.2026, a respectat Regulamentul local de implicare a publicului aprobat prin HCL nr. 218/2020 și Ordinul nr. 2701/2010, garantând exercitarea deplină a dreptului de participare al vecinilor și al persoanelor interesate.

Documentația PUZ are ca obiect stabilirea cadrului urbanistic general – regim de construire, funcțiuni, indici, retrageri și înălțimi maxime – iar soluțiile tehnice detaliate vor fi analizate și avizate în etapele ulterioare de autorizare a construcțiilor, cu respectarea integrală a legislației în vigoare.

Observațiile formulate de vecini au fost analizate ca observații tehnice și juridice asupra documentației aflate în consultare. Proiectantul nu contestă dreptul persoanelor interesate de a participa la procedură și de a solicita verificări suplimentare. În măsura în care acestea evidențiază necesitatea unei clarificări, a unei corelări între piese sau a unei completări a regulilor obligatorii, documentația va fi actualizată astfel încât regimul de construire să fie verificabil prin RLU și planșele de reglementări, iar nu numai prin memoriul tehnic ori prin mobilarea ilustrativă.

PILOT TEAM S.R.L.

Arh. Laura Eugenia MĂRCULESCU

