



26-104127-PVS Prim. Mun. Vaslui 27.07.2026

SC URBAN HARMONY SRL

Mun. Vaslui, str. Călugăreni, nr. 102, jud. Vaslui

Nr. 03/ 27.07.2026

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI VASLUI

Direcția de Amenajare a Teritoriului și Urbanism

Serviciul de Urbanism, Autorizări Comerciale, Disciplină în Construcții

Referitor la: Adresa nr. 95435/18.07.2026 privind documentația de urbanism – PUD pentru obiectivul „Construire C1 – Imobil pentru locuințe colective mici D+P+2E”, amplasat în municipiul Vaslui, str. Tipografiei nr. 10A, prin care ne solicitați analizarea aspectelor semnalate în cadrul etapei de informare și consultare a publicului și transmiterea unui punct de vedere tehnic motivat, vă înaintăm, în anexă, punctul de vedere tehnic motivat elaborat de societatea noastră.

Documentul anexat cuprinde analiza aspectelor sesizate, precum și concluziile și justificările tehnice aferente, întocmite în conformitate cu prevederile legale incidente și cu solicitările formulate prin adresa dumneavoastră.

Vă rugăm să dispuneți analizarea documentației anexate în cadrul procedurii de aprobare a Planului Urbanistic de Detaliu.

Anexă:

- Punct de vedere tehnic motivat – 12 file.

Cu stimă,

SC URBAN HARMONY SRL

Administrator,

.....





Către

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI VASLUI

Domnule Primar,

URBAN HARMONY S.R.L., cu sediul în Vaslui, str. Călugăreni nr. 102, jud. Vaslui, J2025054463005, C.U.I. 52200753, prin administrator, _____, asistată de **Av. _____** (membru al Grupării „PAVEL&VÂȚĂ – AVOCAȚI”) din Baroul Iași, cu biroul în **IAȘI, STR. PANTELIMON NR. 23A, JUD. IAȘI, persoană și adresă la care solicităm comunicarea corespondenței,**

în calitate de inițiator și beneficiar al documentației de urbanism – **Plan Urbanistic de Detaliu pentru obiectivul „Construire C1 – Imobil pentru locuințe colective mici D+P+2E”, str. Tipografiei nr. 10A** (potrivit Certificatului de nomenclatură stradală și adresă nr. 49/07.04.2026), N.C. 88391, mun. Vaslui, elaborată în temeiul **Certificatului de urbanism nr. 8/15.01.2026**, emis de Primăria Municipiului Vaslui,

față de **Adresa dvs. nr. 95435/17.07.2026**, prin care ne-au fost transmise, în temeiul art. 42 lit. b din Metodologia de informare și consultare a publicului aprobată prin Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010, sesizările și observațiile formulate în cadrul etapei de informare și consultare a publicului,

formulăm

PUNCT DE VEDERE

cu privire la sesizările formulate de către o parte a proprietarilor din imobilele învecinate, niciuna dintre sesizările transmise nefiind de natură a constitui un obstacol legal la avizarea și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu.



ASPECTE PREALABILE

- Elaborarea prezentei documentații nu este opțiunea societății noastre, ci **calea procedurală indicată expres de însăși autoritatea publică locală**: prin Certificatul de urbanism nr. 8/15.01.2026, emis în temeiul art. 32 alin. 1 lit. d din Legea nr. 350/2001, Primăria Municipiului Vaslui a solicitat întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru investiția propusă, cu parcurgerea analizei în C.T.A.T.U., a procedurii de informare și consultare a publicului și, ulterior, cu supunerea documentației spre aprobare Consiliului Local.

Ca premisă a întregii analize, insistăm asupra faptului că **proiectul nu propune nicio derogare de la Planul Urbanistic General**. Amplasamentul se află în U.T.R. 3, subzona LL – „*locuințe individuale și colective mici, izolate sau cuplate, P+1,2E*”, potrivit P.U.G. Vaslui aprobat prin H.C.L. nr. 106/2007 și prelungit prin H.C.L. nr. 56/2016, subzonă în care funcțiunea de **locuință colectivă mică este admisă expres**, cu indicatori maximali POT = 35%, CUT = 0,35–1,75 și înălțime de 9 m, parțial 12 m. Or, documentația propune un imobil D+P+2E cu înălțimea de **9 m** de la cota cea mai înaltă a terenului natural (demisolul fiind destinat exclusiv parcajelor), o suprafață construită maximă de 228,55 mp (POT în plafonul de 35%) și un **CUT propus de cel mult 1,40**, sensibil inferior plafonului de 1,75.

Potrivit **art. 48 alin. 1 teza a II-a din Legea nr. 350/2001**, „*planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior*”, iar, potrivit **art. 32 alin. 5 lit. b și art. 48 alin. 2 din aceeași lege**, prin P.U.D. se stabilesc reglementări numai cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului și designul spațiilor publice.

Așadar, P.U.D.-ul de față nu modifică nimic din reglementarea zonei, ci doar detaliază, la nivel de parcelă, modul de amplasare al unei investiții pe deplin conforme cu P.U.G..

- Sub aspect procedural, etapa actuală este cea reglementată de **art. 42 din Metodologia aprobată prin Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010**: proprietarii parcelelor vecine au fost notificați și au formulat observații (lit. a), iar autoritatea publică a solicitat inițiatorului, potrivit lit. b, „**modificarea propunerilor sau răspunsul motivat de refuz al acestora**”.



Prezentul înscris constituie tocmai **răspunsul motivat de refuz** pe care textul îl prevede ca alternativă legală deplină la modificarea documentației. Procedura de informare și consultare **nu conferă vecinilor niciun drept de veto** asupra documentației de urbanism ori asupra exercitării dreptului de proprietate al societății noastre; observațiile lor constituie doar semnale ce se analizează prin prisma normelor de urbanism și nu pot fi folosite ca motive sau pretexte pentru respingerea proiectului, o atare conduită constituind exces de putere în sensul art. 2 alin. 1 lit. n din Legea nr. 554/2004 și o ingerință nelegală și excesivă în dreptul de proprietate.

- Documentația pentru întocmirea P.U.D. a **parcurs deja, cu rezultat favorabil, verificările esențiale ale instituțiilor publice competente**, iar sesizările vecinilor sunt infirmate tocmai de rezultatul acestor verificări instituționale:

- (i) prin **Avizul nr. 62/U/2026** (înregistrat la D.J.C. Vaslui nr. 1179/20.07.2026), Direcția Județeană pentru Cultură, în urma analizei în Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 5, a avizat **favorabil, cu condiții**, documentația, în temeiul Legii nr. 422/2001, reținând expres că clădirea propusă este *„retrasă de la aliniament cu peste 17 m, pentru a nu afecta însoțirea clădirilor de pe parcelele vecine”*;

- (ii) prin **Avizul de amplasare în parcelă nr. 33/26/SU-VS din 30.03.2026**, Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Podul Înalt” al Județului Vaslui a avizat, **din punctul de vedere al securității la incendiu**, amplasarea în parcelă a obiectivului, în temeiul Legii nr. 307/2006 și al H.G. nr. 525/1996;

- (iii) prin **Decizia etapei de încadrare nr. 3/03.04.2026**, A.N.M.A.P. – Direcția Județeană de Mediu Vaslui a stabilit că planul **nu necesită evaluare de mediu** și se va supune adoptării fără aviz de mediu – *„în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat”*; deși procedura de mediu a fost anunțată public în mod repetat, nu a fost formulată nicio observație;

- (iv) au fost emise avizele favorabile ale tuturor operatorilor de utilități: Aquavas S.A. (nr. 41/2530/10.03.2026), Gaz Est S.A. (nr. 67/12.03.2026), Delgaz Grid S.A. (nr. 1006162753/10.03.2026) și Goscom Vaslui S.A. (nr. 138/2026).



CU PRIVIRE LA TEMELE DIN SESIZĂRILE TRANSMISE

- Referitor la pretinsa „neîncadrare în contextul existent” (imobil cu 8 unități locative, D+P+2E, față de locuințe P, P+M, P+1E)

Critica ignoră chiar reglementarea urbanistică opozabilă. P.U.G.-ul Municipiului Vaslui admite expres, în U.T.R. 3 – subzona LL, **locuințele colective mici**, alături de cele individuale, fără nicio limitare a numărului de unități locative.

Sub aspect volumetric, imobilul propus are înălțimea de **9 m** de la cota cea mai înaltă a terenului natural, cu încadrare deplină în plafonul P.U.G.-ului de 9 m, parțial 12 m, pentru subzona LL; demisolul, semiîngropat, este destinat exclusiv parcajelor și nu sporește silueta construcției. Afirmatia din petiția colectivă potrivit căreia „*blocul va avea 12 m înălțime*” este, așadar, inexactă.

Cât privește numărul de apartamente, acesta **nu este un parametru urbanistic reglementat**: nici Legea nr. 350/2001, nici Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 și nici Normele metodologice aprobate prin Ordinul M.D.R.A.P. nr. 233/2016 nu limitează numeric unitățile locative ale unei clădiri de locuințe colective mici. Mai mult, chiar dacă, prin absurd, s-ar apela la accepțiunea cea mai restrictivă vehiculată la nivel local – definiția strict instrumentală din Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, aprobat prin H.C.L. nr. 18/2021, modificat prin H.C.L. nr. 43/2021, potrivit căreia locuințele colective mici sunt cele cu maximum 8 unități locative/clădire –, proiectul societății noastre, cu cele **8 unități locative indicate chiar în cuprinsul sesizărilor**, tot s-ar încadra și în aceasta.

În fine, zona nu are caracterul omogen pe care sesizările îl sugerează: latura sudică a străzii Tipografiei este ocupată de clădiri publice de dimensiuni importante – Casa Județeană de Pensii, Serviciul Județean de Ambulanță, Policlinica Vaslui –, iar pe latura nordică fondul construit reunește locuințe din perioade diferite, inclusiv o locuință modernă cu acoperiș tip terasă. Caracterul real al zonei este, prin urmare, unul **mixt și în continuă transformare**, în care inserția propusă se integrează firesc. Cât despre pretinsa „*Hotărâre a Consiliului Local privind limitarea dezvoltării locuințelor colective în zonele de case*”, invocată generic în petiție, aceasta nu



este identificată prin număr și dată, astfel încât nu poate fi verificată ori opusă documentației; în orice caz, o hotărâre a consiliului local nu ar putea restrânge funcțiunile admise prin P.U.G. în afara procedurii de modificare a documentațiilor de urbanism prevăzute de Legea nr. 350/2001; singura reglementare opozabilă a regimului de construire este P.U.G.-ul, care admite expres funcțiunea propusă.

- **Referitor la retragerile laterale („doar 2 m”) și la pretinsa regulă a „jumătății din înălțime” față de limitele de proprietate**

Susținerea potrivit căreia Regulamentul General de Urbanism ar impune o retragere laterală de minimum jumătate din înălțimea clădirii –deci, de minimum 6 m față de gard– pornește de la o **premisă juridică eronată**.

Potrivit **art. 24 din Regulamentul General de Urbanism** (anexa nr. 1 la H.G. nr. 525/1996), autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă **„distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil”**, precum și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri – aviz care, în speță, **a fost deja emis**: Avizul de amplasare în parcelă nr. 33/26/SU-VS din 30.03.2026 al I.S.U. Vaslui. Regula distanței de minimum jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m, pe care P.U.G. Vaslui o preia pentru subzona LL, privește amplasarea clădirilor **unele față de altele pe aceeași parcelă** – ipoteză străină de speță, în care pe parcelă se edifică un singur volum.

Or, soluția P.U.D. respectă întocmai exigențele Codului civil: potrivit art. 612 C.civ., construcțiile se pot realiza la o distanță minimă de 60 cm față de linia de hotar, iar, potrivit art. 615 C.civ., fereastra pentru vedere se amplasează la cel puțin 2 m de fondul învecinat. Documentația prevede retragerea clădirii cu **minimum 2,00 m pe laturile ce prezintă ferestre sau accese**, iar, pe porțiunile unde retragerea ar fi sub 2 m, se prevede **fațadă opacă**, primele goluri de uși și ferestre fiind permise numai din punctul în care retragerea atinge 2 m. Distanțele efective față de cele mai apropiate construcții învecinate sunt cuprinse între 2,96 m și 3,775 m



față de locuințele P+1E din vecinătatea vestică și de 3,415 m față de colțul posterior al locuinței parter.

Insistăm, totodată, asupra unui aspect de fapt pe care semnatarii îl omit: chiar **construcțiile acestora sunt edificate la distanțe cuprinse între aproximativ 1 m și puțin peste 2 m de limita comună cu parcela societății noastre, cu ferestre orientate către aceasta** – realitate constatată în piesele desenate ale documentației. Nu se poate pretinde investiției noastre o retragere de 6 m față de hotar, din poziția unor imobile așezate la 1–2 m de același hotar.

- **Referitor la „umbrire”, la „afectarea intimității” și la dreptul la însorire**

Norma invocată de semnatari nu are conținutul pe care aceștia i-l atribuie. Potrivit **art. 3 din Normele de igienă aprobate prin Ordinul M.S. nr. 119/2014**, astfel cum a fost modificat prin Ordinul M.S. nr. 994/2018, amplasarea clădirilor de locuit trebuie să asigure însorirea încăperilor de locuit –din clădire și din locuințele învecinate– pe o durată de minimum 1 oră și 30 de minute la solstițiul de iarnă, iar **în cazul în care distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte se întocmește studiu de însorire** care să confirme respectarea acestei cerințe; în cazul învecinării cu fațade fără ferestre, cerința se aplică doar pereților cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire al încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament. Așadar, **norma nu interzice amplasarea la o distanță mai mică decât înălțimea clădirii – cum eronat se pretinde –, ci condiționează o asemenea amplasare de confirmarea, prin studiu de specialitate, a păstrării însoririi minime.**

Pentru rigoare, observăm că nici mențiunea din regimul tehnic al Certificatului de urbanism – potrivit căreia distanța dintre clădire și locuințele învecinate va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte – nu poate primi înțelesul unei interdicții, atâta timp cât norma de igienă și sănătate publică prevede tocmai mecanismul studiului de însorire. Or, certificatul de urbanism este un act de informare care nu poate adăuga la lege, mențiunile sale interpretându-se în acord cu reglementarea în vigoare la data autorizării – adică exact în sensul



arătat mai sus: amplasarea sub această distanță este permisă, sub condiția confirmării însoririi minime prin studiul de specialitate întocmit la faza D.T.A.C..

Documentația a fost concepută tocmai în jurul acestei exigențe legale de însorire: volumul construcției se amplasează în jumătatea posterioară, nordică, a parcelei, **retras cu peste 17 m de la aliniament**, în dreptul zonelor din parcelele vecine nemobilate cu clădiri de locuit – element reținut expres și în Avizul C.Z.M.I. nr. 62/U/2026. Verificarea concretă a însoririi, prin studiul de specialitate și prin avizul privind sănătatea populației solicitat chiar prin Certificatul de urbanism, aparține fazei de proiectare tehnică și de autorizare, iar **societatea noastră își asumă expres conformarea deplină la această cerință**, ca o condiție a înseși emiterii autorizației de construire.

Cât privește intimitatea, ferestrele către vecinătăți sunt permise numai de la distanța legală de 2 m (art. 615 C.civ.), iar împrejmuirile laterale și posterioară, opace, cu înălțimi de până la 2,20 m, vor masca spre vecini accesele și circulațiile de pe parcelă – soluții expres reglementate prin documentație.

• **Referitor la distanța minimă dintre clădiri din perspectiva securității la incendiu (Ordinul M.D.L.P.A. nr. 267/2025 – Normativul P 118/1-2025)**

Normativul privind securitatea la incendiu a construcțiilor, indicativ P 118/1-2025, aprobat prin Ordinul M.D.L.P.A. nr. 267/28.02.2025, este o **reglementare tehnică** ce dă conținut cerinței fundamentale „*securitate la incendiu*” prevăzute de Legea nr. 10/1995. Distanțele de siguranță pe care le reglementează se stabilesc **între construcții**, în funcție de nivelurile de stabilitate la incendiu ale acestora –iar nu față de limitele de proprietate–, și pot fi asigurate, alternativ, prin măsuri de protecție pasivă (compartimentări, elemente rezistente la foc), a căror adecvare se verifică prin **scenariul de securitate la incendiu și prin avizul de securitate la incendiu**, la faza documentației tehnice pentru autorizarea construirii, iar nu în etapa reglementării urbanistice.

Această verificare este garantată instituțional și, în plus, **prima sa etapă este deja parcursă**: prin Avizul nr. 33/26/SU-VS din 30.03.2026, I.S.U. „*Podul Înalt*” al Județului Vaslui a avizat, din punctul de vedere al securității la incendiu, chiar **amplasarea în parcelă a**



obiectivului – adică exact chestiunea pe care sesizările pretind că nimeni nu ar fi analizat-o. Avizul de securitate la incendiu asupra documentației tehnice rămâne, la rândul său, condiție a emiterii autorizației de construire. Invocarea normativului ca motiv de respingere a P.U.D. confundă, aşadar, etapele procedurale şi organele competente, aspectul invocat ca problematic fiind infirmat printr-un aviz deja existent.

- **Referitor la pretinsul pericol structural asupra locuințelor învecinate (vibrații, șocuri, tasări în timpul execuției)**

Chestiunea privește exclusiv **faza de execuție**, iar nu reglementarea urbanistică: protecția construcțiilor învecinate pe durata lucrărilor este impusă imperativ de legislația calității în construcții și se asigură prin proiectul tehnic, prin documentația de organizare a execuției și prin răspunderea deplină – civilă și, după caz, contravențională – a celor implicați în execuție. Aceste garanții se verifică la autorizare, nu în etapa P.U.D..

Pe fond, temerea este infirmată de **studiul geotehnic** anexat documentației: perimetrul cercetat este stabil, neafectat de fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea obiectivului; fundarea se realizează direct, la adâncimea minimă de -1,50 m față de cota terenului natural, în strat prăfos-argilos plastic vârtos/tare, cu presiunea convențională de 1,7 daN/cmp, nivelul hidrostatic al apei subterane situându-se la 10–15 m adâncime.

Condițiile de fundare sunt, aşadar, dintre cele mai favorabile și nu reclamă tehnologii de execuție cu impact asupra vecinătăților, societatea noastră asumându-și expres realizarea lucrărilor cu toate măsurile de protecție a proprietăților învecinate.

- **Referitor la pretinsa insuficiență a infrastructurii rețelelor de utilități**

Capacitatea rețelelor tehnico-edilitare nu este o chestiune asupra căreia să se pronunțe vecinii și nici autoritatea publică de urbanism, ci **operatorii de rețele**, prin avizele specifice solicitate chiar prin Certificatul de urbanism.

Or, aceste verificări **nu sunt o chestiune de viitor, ci chiar o realitate actuală**: Aquavas S.A. a avizat amplasamentul prin Avizul nr. 41/2530/10.03.2026, Gaz Est S.A. prin Avizul favorabil



nr. 67/12.03.2026, Goscom Vaslui S.A. prin Avizul favorabil nr. 138/2026, iar Delgaz Grid S.A., prin Avizul de amplasament favorabil nr. 1006162753/10.03.2026, a constatat expres că **nu sunt necesare lucrări de extindere ori de întărire a rețelei electrice** pentru alimentarea obiectivului.

Zona este integral echipată edilitar, brânșamentele urmând a fi dimensionate prin proiectele de specialitate ale fazei următoare. Pe cale de consecință, critica este nu doar prematură, ci de-a dreptul infirmată de înscrisurile avizelor.

De altfel, consumul aferent unui imobil cu 8 apartamente este nesemnificativ la scara rețelelor urbane care deserveșc, în aceeași zonă, obiective publice de amploarea Casei Județene de Pensii, a Policlinicii și a Serviciului Județean de Ambulanță.

- **Referitor la zona de protecție a monumentelor istorice**

Amplasamentul se află în zona de protecție a monumentelor înscrise în L.M.I. Vaslui – Cimitirul Eroilor Vasluieni și Mausoleul lui Peneș Curcanul (situate la cca 80–85 m în linie dreaptă) și Casa Irimia, azi Casa Topală și Constantinescu (la cca 43 m, pe aceeași parte a străzii).

Chestiunea amplasării în zona de protecție a monumentelor istorice a fost însă **deja tranșată de autoritatea publică de specialitate**: prin Avizul nr. 62/U/2026 (înregistrat D.J.C. nr. 1179/20.07.2026), emis în urma analizei în Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 5, documentația a primit **aviz favorabil, cu condiții** – condiții (completări privind retragerile volumetrice și regimul de înălțime, supravegherea arheologică la execuție) care se integrează în fazele următoare ale procedurii.

Ilustrarea urbanistică din documentație relevă, de altfel, că volumul propus nu este perceptibil din zona Casei Irimia.

- **Referitor la traficul rutier și la accesul Serviciului Județean de Ambulanță Vaslui**

Tocmai pentru că am tratat cu toată seriozitatea această preocupare (Serviciul de Ambulanță Județean Vaslui funcționând pe aceeași arteră, aproximativ vizavi de amplasament), am realizat analiza situației și am inclus expres constatările în documentație.



Or, realitatea tehnică de la fața locului infirmă îngrijorarea petenților: strada Tipografiei are îmbrăcăminte asfaltică, circulație pe două sensuri, trotuare pietonale pavate și un **profil transversal total de peste 9 m**, care asigură accesul autospecialelor de intervenție.

Esențial este că **staționarea autovehiculelor se admite exclusiv în interiorul parcelei**, în afara circulațiilor publice: documentația asigură **8 locuri de parcare – 2 supraterane și 6 la demisol** –, adică un loc pentru fiecare unitate locativă, la nivelul cel mai exigent al reglementării locale (H.C.L. nr. 18/2021, modificată prin H.C.L. nr. 43/2021, impune minimum 1 loc de parcare pentru fiecare apartament la locuințele semicolective).

Afirmația din petiție privind *„doar 5 locuri de parcare, dintre care doar 1 suprateran”* nu corespunde documentației supusă avizării. Investiția nu ocupă, așadar, carosabilul, nu îngustează profilul stradal și nu obstrucționează în niciun fel fluxul de urgență. Fluxul generat de cele 8 unități locative este, în mod evident, incomparabil mai redus decât traficul aferent obiectivelor publice de pe latura sudică a străzii, pe care aceasta îl deservește fără dificultate.

Avizele structurilor competente în materie de circulație rutieră rămân, oricum, etape obligatorii ale procedurii de autorizare. În aceste condiții, retorica *„pierderii de vieți omenești”* nu poate ține loc de argument urbanistic.

• **Referitor la preținsele „inadvertențe” din documentație și la solicitarea respingerii autorizării construirii**

Eventualele erori materiale de tehnoredactare din piesele scrise – fără nicio înrâurire asupra soluției urbanistice – se corectează pe cale firească de către proiectant, în cadrul completărilor documentației, și nu afectează fondul reglementării propuse.

Cât privește solicitarea de respingere a *„autorizării construirii”*, aceasta este străină de etapa actuală: **în prezenta procedură nu se autorizează nicio lucrare de construcții, iar certificatul de urbanism este, potrivit art. 6 alin. 5 din Legea nr. 50/1991, un act de informare care „nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții”**.



- **Referitor la invocarea persoanei proiectantului de specialitate**

Referirile la persoana arhitectului sunt **străine de obiectul analizei urbanistice**: legalitatea și oportunitatea unei documentații de urbanism se apreciază obiectiv, prin raportare la conformitatea soluției cu normele aplicabile, iar nu în funcție de identitatea autorului ei.

Documentația a fost, de altfel, supusă tocmai filtrului de specialitate celui mai exigent în materia invocată –Comisia Zonală a Monumentelor Istorice– și a primit aviz favorabil, calitatea sa profesională fiind astfel validată instituțional.

Afirmațiile cu caracter denigrator, nesuținute oricum de vreo dovadă, nu pot fundamenta respingerea unei documentații de urbanism și depășesc cadrul consultării publice.

CONCLUZII

Niciuna dintre sesizările transmise nu rezistă analizei: unele pornesc de la **premise normative inexacte** (pretinsa retragere obligatorie de jumătate din înălțime față de hotar, pretinsa interdicție a amplasării sub distanța egală cu înălțimea clădirii, aplicarea normativului de securitate la incendiu în faza reglementării urbanistice), altele sunt **premature**, ținând firească de avizele obligatorii ale fazelor următoare (utilități, circulație, sănătatea populației, securitate la incendiu, execuție), iar altele sunt pur și simplu **străine de obiect** (persoana proiectantului).

Așadar, proiectul respectă integral Planul Urbanistic General – funcțiune admisă expres, indicatori sub plafoanele maximale, înălțime în limita reglementată –, asigură parcare integrală în incintă, câte un loc pentru fiecare unitate locativă, protejează însoțirea vecinătăților prin însăși concepția amplasării și a obținut deja avizele favorabile ale autorității publice pentru cultură, ale I.S.U. (pentru chiar amplasarea în parcelă), ale autorității publice de mediu și ale tuturor operatorilor de utilități – adică tocmai verificările de specialitate pe care sesizările pretind că nimeni nu le-ar fi făcut.

Insistăm asupra faptului că preferința unor vecini pentru menținerea terenului liber ori pentru o altă configurație a investiției nu poate fi impusă proprietarului: **o asemenea ingerință în exercițiul normal al dreptului de proprietate privată ar contraveni art. 44 din**



Constituția României și art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, terții având, dimpotrivă, obligația negativă generală de a nu stânjeni acest exercițiu normal al dreptului de proprietate, opozabil *erga omnes*.

Pe cale de consecință, apreciem că **niciuna dintre sesizările formulate de vecini nu este de natură a constitui un obstacol legal** la continuarea procedurii, motiv pentru care solicităm consemnarea prezentului punct de vedere în raportul informării și consultării publicului și **continuarea procedurii de avizare și aprobare a Planului Urbanistic de Detaliu**.

URBAN HARMONY S.R.L.

prin administrator,

asistată de



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

