

# PILOT TEAM

proiectare pentru construcții

Str. 3 August 1919, nr. 19, ap.2/A, Timișoara  
CIF 17309940; J35/707/2005  
0256 487150; 0724 046232

Către,

**Primăria Municipiului Timișoara**

**Direcția Urbanism, Biroul Avizare Conformități PUG/PUD/PUZ**

Răspuns la petițiile depuse de proprietarii din zonă (conform listei anexă), referitoare la **Planul Urbanistic Zonal „ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME”**, Str. Moise Doboșan, nr. 65, 67, Timișoara, beneficiar S.C. HUSER S.R.L.

În conformitate cu prevederile HCLMT nr. 183/2017

În urma parcurgerii petițiilor depuse referitoare la Planul urbanistic zonal „Zonă locuințe colective cu regim redus de înălțime”, str. Moise Doboșan, nr. 65, 67, Timișoara, formulăm următoarele precizări:

1. Conform **Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara** (aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 131/2017) funcțiunea zonei în care este situat terenul studiat este de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare, cu regim de înălțime maxim P+2E, POT = 40%.

În sensul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată, **art. 32. al.(5) lit. a)** „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 cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;...”

Prin propunerile prezentate în Etapa 2 de informare și consultare a P.U.Z. „**ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME**”, Str. Moise Doboșan, nr. 65, 67, se respectă regimul maxim de înălțime al zonei – maxim P+2E, precum și procentul de ocupare al terenului – se solicită POT de 35%.

2. Conform art. 32 alin. (4) lit. a)–e) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată:

„*Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:*

- a) *teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;*
- b) *categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;*
- c) *indicatorii urbanistici obligatorii – limitele minime și maxime;*
- d) *dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;*
- e) *capacitățile de transport admise.”*

# PILOT TEAM

proiectare pentru constructii

Str. 3 August 1919, nr. 19, ap.2/A, Timișoara  
CIF 17309940; J35/707/2005  
0256 487150; 0724 046232

Planul Urbanistic Zonal „ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME”, Str. Moise Doboșan, nr. 65, 67, s-a elaborat în baza Avizului de oportunitate nr. 18/08.06.2017 și cu respectarea condițiilor impuse prin acesta.

În cadrul documentației prezentate pentru obținerea avizului de oportunitate, conform procedurii și conținutului cadru stabilit de Legea 350/2001, Ordinul nr. 233/2016 și HCL 182/2017, se prezintă un concept propus, concept care urmează să fie detaliat la următoarele faze ale elaborării unui plan urbanistic zonal.

3. Planul Urbanistic Zonal s-a elaborat în baza Avizului de oportunitate nr. 18/08.06.2017, prin care s-au stabilit indicatorii urbanistici obligatorii, respectiv alte restricții și obligații. Propunerea prezentată în Etapa 2 de informare și consultare s-a conformat condițiilor impuse prin avizul de oportunitate, respectiv:

- reducerea înălțimii maxime la P+2E și înălțimea la cornișă = 10m, față de cele solicitate de P+2E+M/Er și Hc = 11,40m.

- stabilirea coeficientul de utilizare al terenului (CUT) la 1,05, față de cel solicitat de 1,30.

În urma acestor modificări, soluția propusă pentru urbanizarea terenului este următoarea:

Funcțiunea zonei este de locuire, cu locuințe colective/ semicolective

Regim de înălțime maxim, grupat pe zone: **P+1E+M sau Er** // H cornișă = 7,00 m.  
**P+2E** // H cornișă = 10,00 m.

Indicii urbanistici de utilizare a terenului: **POT max = 35 %**, **CUT max = 1,05**.

**Procentul de zone verzi** pe parcelă = **20%**, adică minim 961 mp.

În planșa 02 *Situația existentă* din cadrul documentației P.U.Z. „ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME” este prezentat regimul de înălțime din cvartalul studiat și înălțimea măsurată la cornișă a unor clădiri din zonă. Se observă că există și clădiri cu regim de înălțime P+1E+M sau D+P+1E (3 niveluri), iar unele dintre ele au înălțimea la cornișă mai mare decât cea propusă prin prezentul P.U.Z..

4. Numărul necesar de parcaje a fost asigurat integral pe parcela beneficiarului și calculat cu un plus de 15% față de numărul estimat de unități locative, conform anexei 2 la RLU aferent PUG Timișoara și Avizului Comisiei de circulație nr. DT2017 – 002081/ 22.06.2017.

Locurile de parcare sunt amplasate integral pe terenul beneficiarului și în afara zonelor propuse pentru spații verzi, fapt prevăzut în bilanțul teritorial din memoriul de prezentare.

5. Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse, se asigură de pe strada Moise Doboșan – stradă cu 2 benzi de circulație, pe o alee carosabilă situată în incintă cu lățimea de 4,50 m. (sens unic) și 6,0 m (dublu sens).

Prin urmare, din punct de vedere al securității la incendiu și protecției civile considerăm că sunt respectate căile de intervenție și salvare în caz de incendiu, conform **NORMATIVULUI P 118 /2013** (art. 218, 219), respectiv asigurarea accesului pe teren pentru autospecialele de intervenție ale pompierilor.

6. Conform **OMS nr. 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatate publică privind mediul de viață al populației, art. 3: „(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

# PILOT TEAM

proiectare pentru construcții

Str. 3 August 1919, nr. 19, ap.2/A, Timișoara  
CIF 17309940; J35/707/2005  
0256 487150; 0724 046232

*(2) In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel puțin egala cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1)."*

Din punct de vedere al însoririi, prin soluția prezentată în Etapa 2 de informare și consultare, s-au propus retrageri față de limitele parcelei astfel: retragere de minim 6,00 m. față de limita din spate (sudică) a parcelei existente și la Hc/2, dar minim 6,00 m. față de limitele laterale. Față de str. M. Doboșan s-a respectat amplasarea de pe parcelele învecinate, cu retrageri față de limitele laterale de minim. 6 m.

În *Propunerea de mobilare* prezentată, distanța dintre clădirile **P+1E+M / Er** și limitele laterale de proprietate este de minim 9,00 m., mai mare decât cea impusă și decât înălțimea clădirilor. Distanța între clădirea **P+2E** amplasată spre str. M. Doboșan și clădirile de pe parcelele învecinate se propune mai mare de 10 m, adică mai mare decât înălțimea maximă la cornișă a acestei clădiri.

Astfel sunt respectate prevederile art. 3 din OMS nr. 119/2014 referitoare la distanța dintre clădirile învecinate, care este mai mare decât înălțimea clădirii celei mai înalte.

Subliniem că prin propunerea urbanistică din cadrul planului urbanistic zonal „**ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME**”, Str. Moise Doboșan, nr. 65, 67 prezentată în **Etapa 2 de informare și consultare** se respectă indicatorii urbanistici și înălțimea maximă a zonei prevăzută prin P.U.G. Timișoara, precum și art. 31 din HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Intocmit,  
Arh. Laura Mărculescu

