

S.C. "ARHITECT TRÎMBIȚAȘ" S.R.L.

Str. Martir Miroslav Todorov, nr.2

Timișoara, România

Telefon/Fax: +(40)-256-432212

E-mail: office@trimbitas.ro,

Nr.06.29.03.2018

Către Municipiul Timișoara

DIRECȚIA NERERALĂ DE URBANISM ȘI DEZVOLTARE URBANĂ

BIROUL AVIZARE CONFORMITĂȚI PUG/PUZ/PUD

Răspuns la Adresa cu nr.UR2018-002892/27.03.20118 referitor la următoarele sesizări și observații:

1. UR2018-004621/20.03.2018 – Murgulescu Antonie
2. UR2018-004902/23.03.2018 – Murgulescu Antonie, Dincă Laurențiu – președinte Asociația de locatari Florin Medelet nr.5, Weisz Gerald + un tabel cu 33 semnatari, cetățeni din zonă
3. CDU2018-00004/23.03.2018 – Wersten Loredana.

Răspuns la sesizările cu privire la PUZ "Dezvoltare zonă mixtă" Timișoara, străzile Mareșal Constantin Prezan, Florin Medelet, Mureș, CF 420897, TOP 14316/1; CF 420896, TOP 14315/1/2; CF 420898, TOP 14317/1/2; proiect nr.134/2015 întocmit de S.C. "Arhitect Trîmbițăș" S.R.L.

BENEFICIARI: Vârjan Zlatiborca, Vârjan Alexandru, Țigu Gheorghe Sabin Milenco

REFERITOR LA:

1. SESIZAREA CU NR. CDU2018-000004 din 23.03.2018
SESIZAREA CU NR. UR2018-004621 din 20.03.2018

1. "Nu sunt de acord cu schimbarea regimului de înălțime a zonei din P+2 așa cum este în prezent (conform PUG al Mun. Timișoara aprobat prin HCL nr.157/2002, prelungit prin HCL 107/2014 și HCL 131/2017). Consider că prin schimbarea acestei încadrări proprietatea/casa mea ar deveni "o căsuța între blocuri", confortul traiului de zi cu zi dar și valoarea proprietății suferind o scădere accentuată. Nu găsesc nici o motivare în a mări limita de înălțime a clădirilor în afara dorinței de înavuțire a beneficiarilor."

Conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA aprobat prin HCL nr.157/2002, prelungit prin HCL 107/2014 și HCL 131/2017, în vigoare, terenul studiat se înscrie din punct de vedere al zonificării teritoriale în intravilan, în UTR 70:

- ZONĂ DESTINATĂ LOCUINTELOR ȘI FUNCȚIUNILOR COMPLEMENTARE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P...P+2.

LM - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE MICI P...P+2

- Funcțiunea dominantă: locuințe cu caracter urban și semi-rural cu regim de înălțime P...P+2
- Funcțiuni complementare: instituții publice și servicii; spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje; rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

Modificări sunt permise în urma aprobării unor documentații de urbanism – PUZ.

2. "Nu sunt de acord cu prezența celui de-al doilea bloc înalt S+P+5+Er. Acesta nu este la artera și deci ar trebui să fie mai mic – Maxim P+2.

În PUZ-ul actual aprobat prin HCL nr.91/1998 terenul studiat este încadrat astfel:

- **ZONĂ MIXTĂ spre strada Lidia (POT max = 75%, max.P+3E)**
- **ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI LOCUINȚE COLECTIVE cu funcțiuni complementare (POT max = 40%, max.P+2E)**
- **ZONĂ LOISIR ȘI SPORT, SPAȚII VERZI**

Nu găsesc nici o motivare în a mări limita de înălțime a acestei clădiri, comparative cu a celorlalte clădiri, în afara dorinței de înavuțire a beneficiarilor."

Următoarele documentații în vigoare conțin prevederi pentru terenul studiat:

▪ Conform PUZ "ZONA LIDIA – MUZICESCU – MARTIRILOR – URSENI" – proiect nr.3/1997 întocmit de S.C. "ARHITECT TRÎMBIȚAȘ" S.R.L., aprobat prin HCL nr.91/1998, terenul studiat este încadrat astfel:

- **ZONĂ MIXTĂ spre strada Lidia (POT max = 75%, max. P+3E)**
- **ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI LOCUINȚE COLECTIVE, cu funcțiuni complementare (POT max = 40%, max. P+2E)**
- **ZONĂ LOISIR ȘI SPORT, SPAȚII VERZI**

▪ Conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA aprobat prin HCL nr.157/2002, prelungit prin HCL 107/2014 și HCL 131/2017, în vigoare, terenul studiat se înscrie din punct de vedere al zonificării teritoriale în intravilan, în UTR 70:

- **ZONĂ DESTINATĂ LOCUINTELOR ȘI FUNCȚIUNILOR COMPLEMENTARE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P...P+2.**

▪ Conform P.U.G. AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA - etapa 4 aflat în curs de aprobare, terenul este încadrat astfel:

- spre strada Mareșal Constantin Prezan:
ZONA RRM3 – PARCELAR RIVERAN ARTERELOR DE CIRCULAȚIE DESTINAT RESTRUCTURĂRII: ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC
- spre strada Mureș:
ULIU – ZONĂ URBANIZARE: ZONĂ LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN.

Modificările prevederilor în vigoare sunt permise în urma aprobării unor documentații de urbanism – PUZ.

Conform legii 350, în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței de primarul localității;

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.

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM ȘI DEZVOLTARE URBANĂ din cadrul Municipiului Timișoara a emis următoarele avize pentru amplasamentul studiat prin PUZ:

- **Avizul de Oportunitate nr.16/26.10.2016** emis de Primăria Municipiului Timișoara, prin care se menționează următoarele:

”Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) conform:

- **Zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare cu regim de înălțime peste P+2, dispuse pe treimea nordică a parcelei de aproximativ 80 metri, astfel: funcțiuni complementare la parter și locuințe la etajele superioare, POTmax(parter)=50%, POT max(etaje)=35%, CUT=2,40, regim de înălțime maxim S+P+5E+Er, Hmx=25.00 metri, H cornișă=22.00 metri, spații verzi minim 20%, retragerea față de aliniament (profilul extins al str. Mareșal Constantin Prezan, extinderea b-dului Sudului și str. Florin Medeleț) 5.00 metri, retragerea față de limitele laterale și posterioară minim ½ din înălțimea clădirii;**
- **Zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare cu regim de înălțime maxim P+2E, în restul cvartalului propus pentru reglementare, astfel: POTmax=35%, CUTmax=0,90, regim de înălțime maxim S+P+2E, Hmax=12.00 metri, spații verzi minim 25%, retragerea față de aliniament (str. Mureș, extinderea b-dului Sudului și str. Florin Medeleș) 5.00 metri, retragerea față de limitele laterale minim ½ din înălțimea clădirii, retragere față de linia posterioară minim ½ din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri;**
- **Zonă verde propusă: minim 5% din suprafața reglementată va fi amenajată ca spațiu verde compact.”**

- **Avizul de Oportunitate nr.43/26.10.2017** emis de Primăria Municipiului Timișoara, prin care se menționează următoarele:

“2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- **Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: zonă de locuințe colective cu servicii cu regim de înălțime peste P+2E, zonă de locuințe colective cu servicii cu regim de înălțime maxim P+3E, zonă de locuințe colective cu funcțiuni complementare maxim P+2E și zonă spații verzi;**

- **Servituți: se vor respecta servituțile trecute în „Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara”, aprobate prin H.C.L.**

nr. 428/30.07.2013 cu privire la profilele stradale propuse pentru str. Mareșal Constantin Prezan (PTT36 - lățime 24.50 metri), pentru str. Mureș (PTT47 - 12.50 metri), pentru extinderea b-dului Sudului (PTT70 - lățime 24.00 metri), inclusiv SF „Modernizare și extindere b-dul Sudului”, aprobat prin H.C.L. nr. 26/2010.

3. Indicatorii urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) conform:

-Zonă de locuințe colective și servicii cu regim de înălțime peste P+2E, dispuse pe limita nordică a parcelei, astfel: servicii la parter și locuințe la etajele superioare, $POT_{max(parter)}=50\%$, $POT_{max(etaje)}=35\%$, $CUT=2.40$, regim de înălțime maxim S+P+5E+Er, $H_{max}=25.00$ metri, $H_{cornișă}=22.00$ metri, spații verzi minim 20%, retragerea față de aliniament (profilul extins al str. Mareșal Constantin Prezan, extinderea b-dului Sudului și str. Florin Medeleț) 5.00 metri, retragerea față de limitele laterale și posterioară minim 1/2 din înălțimea clădirii;

- Zonă de locuințe colective și servicii cu regim de înălțime maxim P+3E pentru loturile cu front spre b-dul Sudului și str. Mureș, astfel: $POT_{max}=35\%$, $CUT_{max}=1.4$, regim de înălțime maxim S+P+3E, $H_{max}=18$ metri, $H_{max(cornișă)}=13$ metri, spații verzi minim 20%, retragerea față de aliniament 5.00 metri, retragerea față de limitele laterale minim 1/2 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri;

- Zonă de locuințe colective cu regim de înălțime maxim P+2E, la parcelele cu front spre str. Florin Medeleț, astfel: $POT_{max}=35\%$, $CUT_{max}=1.05$, regim de înălțime maxim S+P+2E, $H_{max}=12$ metri, spații verzi minim 25%, retragerea față de aliniament 5.00 metri, retragerea față de limitele laterale minim 1/2 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri;

- Zonă verde propusă: minim 5% din suprafața reglementată ce va fi amenajată ca spațiu verde compact.”

În concluzie, în treimea nordică a terenului studiat au fost agreate **LOCUIŢE COLECTIVE ȘI SERVICII CU REGIM DE ÎNĂLŢIME PESTE P+2E**.

Aceste prevederi sunt în concordanță și cu P.U.G. AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA - etapa 4 aflat în curs de aprobare, terenul ce face obiectul PUZ fiind încadrat astfel:

- spre strada Mareșal Constantin Prezan:

ZONA RRM3 – PARCELAR RIVERAN ARTERELOR DE CIRCULAŢIE DESTINAT RESTRUCTURĂRII: ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC (conform planșa **Anexa 1**) care prevede:

“Înălțimea maximă admisă:

- pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respective un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R
- pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante) prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctual cel mai înalt

Procentul maxim de ocupare a terenului:

- pentru parcelele de colț: $POT_{maxim}=50\%$
- pentru nivelele cu destinația de locuire AC maximă=35% x St (suprafața terenului)
- pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: $POT_{maxim}=60\%$

Coeficientul de utilizare maxim al terenului:

- pentru parcelele comune: C.U.T maxim=2,1
- pentru parcelele de colț: C.U.T maxim=2,4
- pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: CUT maxim= 3.”

3. "În mobilarea propusă pentru zona menționată am observat că în dreptul a 3 căi de acces auto (1 pentru fiecare jumătate de duplex, și una pentru parcare subterană de la bloc) este propus a se realiza o mică intersecție. propus mutarea acesteia în alt loc deoarece chiar și acum (cu valori mici de trafic pe Florin Medeleț) accesul auto este dificil. De asemenea pentru noi, proprietarii duplexului, construirea intersecției ne va face să încălcăm codul rutier ori de câte ori parcăm sau plecăm de pe loc, în intersecții fiind interzisă conducerea vehiculelor în marșarier."

În cadrul documentației faza PUZ sunt marcate locurile de acces în incinte fără a fi detaliate. Detaliile de amenajare accese vor fi prezentate în cadrul proiectelor - faze de execuție. Menționăm ca este vorba de **accese în incinte** (curtea imobilului de locuințe colective) și nu de intersecții.

Propunerile din prezentul proiect faza PUZ au fost supuse discuției în cadrul Comisiei de Circulație fiind obținut Avizul Comisie de Circulație cu Nr.DT2017-004290/07.12.2017.

Prevederile PUZ în lucru, de extindere a prospectului actual de la 5,25m la 12.00m, vor contribui la facilitarea accesibilității auto la imobilele existente pe strada Florin Medeleț și vor elimina disfuncționalitățile existente.

4. "Nu sunt de acord cu propunerea ca până la finalizarea extinderii Bulevardului Sudului, accesul ca cele 13 clădiri propuse să se realizeze doar pe Strada Florin Medeleț. Pe lângă traficul foarte mare generat de locuitorii imobilelor noi propuse, extinderea Străzii Medeleț până la strada Mureș va aduce un trafic adițional ridicat, trafic ce se va petrece la doar câțiva metri de ferestrele locuințelor deja construite."

Prospectul stradal propus pentru strada Florin Medeleț conform prevederilor din documentația de urbanism aprobate anterior este de 10,50m (din care în prezent este asigurat ½, respectiv 5,25m). Prezentul PUZ propune conform solicitărilor Avizului de Oportunitate nr.43 din 26.10.2017, extinderea la un profil de 12.00m.

Prin **Avizul de Oportunitate nr.43/26.10.2017** emis de Primăria Municipiului Timișoara se impun următoarele:

"4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- Se vor respecta prevederile trecute în „Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013 cu privire la profilele stradale propuse pentru str. Mareșal Constantin Prezan (PTT 36 - lățime 24.50 metri), pentru str. Mureș (PTT47 - 12.50 metri), pentru extinderea b-dului Sudului (PTT70 - lățime 24.00 metri), inclusiv SF „Modernizare și extindere b-dul Sudului”, aprobat prin H.C.L. nr.26/2010 iar pentru str. Florin Medeleț se propune profilul stradal PTT40 - lățime 12.00 metri conform H.C.L. nr.428/30.07.2013. “

În prezent prospectul real al străzii Florin Medeleț este de 5,25m și ușor strangulat în dreptul imobilului de pe strada Florin Medeleț nr.5. Este evident că traficul se desfășoară cu dificultăți pe un prospect cu un profil impropriu.

Indicii urbanistici aprobați prin HCL 299/2007 - PUD "Imobil de locuințe colective în regim D+P+2E+Er" pentru actualul imobil de pe strada Florin Medeleț nr.5, au permis realizarea

unui număr mare de unități locative, ce implică un număr semnificativ de autovehicule și rezolvări ce nu se încadrează în normele în vigoare și care pot pune în pericol pietonii din zonă.

Din imaginile atașate de Dvs. rezultă că autoturismele parcate lângă imobilul de locuințe colective accesează locurile de parcare peste trotuarul existent al străzii pe toată lungimea. De asemenea autoturismele sunt parcate **lângă ferestrele locuințelor** și nu respecta prevederile ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, art 4/c.

Lărgirea străzii Florin Medeleț de la 5,25m la un profil transversal de 12.00m ce asigură trotuare de 2,25m (cu aliniamente de arbori) și parcări pentru vizitatori, va reprezenta un factor de fluidizare și de decongestionare a traficului în zonă, creând parcaje suplimentare pentru toți locatarii din zonă.

Prin prevederile prezentei documentații faza PUZ, se va asigura lărgirea prospectului străzii la un profil final de 12,00 m, terenul necesar fiind pus la dispoziție de beneficiarii PUZ pentru toți locatarii din zonă, existenți și viitori și urmând să devină cu caracter public, ulterior aprobării prezentului PUZ.

REFERITOR LA:

2. SESIZAREA CU NR. UR2018-004902 din 23.03.2018

1. "Susținem păstrarea regimului de înălțime al zonei P+2E așa cum este în prezent (conform PUG al Mun Timișoara aprobat prin HCL nr.157/2002, prelungit prin HCL 107/2014 și HCL 131/2017 și PUZ prin HCL nr.91/1998).

Așa cum reiese și din planșa PUZ_uri aprobate zona Prezan.pdf, în vecinătatea directă a terenului studiat nu au fost aprobate regimuri de înălțime mai mari de P+2E+Er(M). Nu găsim nici o motivare în a mări limita de înălțime a clădirilor în afara dorinței de înavuțire a beneficiarilor.

Noi, locatarii de la case, considerăm că prin schimbarea acestei încadrări proprietățile noastre ar deveni "niște căsuțe între blocuri", confortul traiului de zi cu zi dar și valoarea proprietății suferind o scădere accentuată."

Terenul reglementat prin prezentul PUZ, are o situație diferită față de restul zonei datorată învecinării acestuia pe limita de vest cu extinderea Bulevardului Sudului (24,00 m) și la nord, cu strada Mareșal Constantin Prezan (prospect de 24,50 m).

Datorită acestei încadrări, în treimea nordică a terenului studiat au fost agreate **LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PESTE P+2E.**

Aceste prevederi sunt în concordanță și cu P.U.G. AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA - etapa 4 aflat în curs de aprobare, terenul ce face obiectul PUZ fiind încadrat astfel:

- spre strada Mareșal Constantin Prezan:

ZONA RRM3 – PARCELAR RIVERAN ARTERELOR DE CIRCULAȚIE DESTINAT RESTRUCTURĂRII: ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC (conform planșa ANEXA 1).

2. "Nu înțelegem de ce pentru parcelele 1 și 2 se cere un regim de înălțime S+P+5E+Er. Parcela 1 se află la artera (str. Lidia), pe când Parcela 2 nu este la arteră și de aceea din urmă ar trebui să aibă un regim de înălțime mai mic – Maxim P+2E.

Readucem aminte că în PUZ-ul actual aprobat prin HCL nr.91/1998 terenul studiat este încadrat astfel:

- ZONĂ MIXTĂ spre strada Lidia (POT max = 75%, max.P+3E)
- ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI LOCUINȚE COLECTIVE cu funcțiuni complementare (POT max = 40%, max.P+2E)
- ZONĂ LOISIR ȘI SPORT, SPAȚII VERZI

Studiind planșa PUZ_uri aprobate zona Prezan.pdf, ne-am oprit pentru studiu amănunțit asupra PUZ-ului HCL 340/2007, P+5E+Er. Am descoperit cu surpriză că lucrurile sunt puțin diferite decât cele indicate în planșa menționată. Regimul menționat este doar pentru clădirea de la strada Lidia, restul având un regim de înălțime de P+3E+Er. Important de menționat este și faptul că toate acele PUZ-uri P+5E+Er se află la o distanță liniară de cel puțin 200 de metri de noi și că în vecinătatea directă a terenului studiat nu au fost aprobate regimuri de înălțime mai mari de P+2E+Er(M).

Atașăm în Anexa acestei sesizări planșa PUZ HCL 340/2007.

Conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA aprobat prin HCL nr.157/2002, prelungit prin HCL 107/2014 și HCL 131/2017, în vigoare, terenul studiat se înscrie din punct de vedere al zonificării teritoriale în intravilan, în UTR 70:

- ZONĂ DESTINATĂ LOCUINȚELOR ȘI FUNCȚIUNILOR COMPLEMENTARE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P...P+2.

LM - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE MICI P...P+2

- Funcțiunea dominantă: locuințe cu caracter urban și semi-rural cu regim de înălțime P...P+2
- Funcțiuni complementare: instituții publice și servicii; spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje; rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

Modificari sunt permise in urma aprobării unor documentații de urbanism – PUZ.

Conform P.U.G. AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA - etapa 4 aflat în curs de aprobare, terenul este încadrat astfel:

- spre strada Mareșal Constantin Prezan:

ZONA RRM3 – PARCELAR RIVERAN ARTERELOR DE CIRCULAȚIE DESTINAT RESTRUCTURĂRII: ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC

Terenul reglementat prin PUZ, are o situație diferită față de restul zonei datorată învecinării acestuia pe limita de vest cu extinderea Bulevardului Sudului și la nord, de strada Mareșal Constantin Prezan (prospect de 24,50 m).

Extinderea spre sud a Bv. Sudului este prevăzută în studiile de trafic aferente documentațiilor de fundamentare și PUG în curs de aprobare ca fiind o arteră majoră, având prevăzut un prospect de 24 m.

Pentru zonele limitrofe arterelor majore de trafic, prin PUG în curs de aprobare se prevede posibilitatea construirii cu un regim mai mare de înălțime, conform prevederilor aferente zonelor de tip RrM3: „Zonă mixtă cu regim de construire deschis aferentă arterelor principale de trafic”.

Construirea se va face în sistem deschis, deci nu va fi posibilă generarea de fronturi continue de clădiri cu un regim mare de înălțime.

Propunerile făcute pentru terenul studiat sunt conforme cu coeficienții de construire prevăzuți pentru aceste zone. În plus, regimul de înălțime propus este similar celui existent pe traseul Bv. Sudului.

Spre est regimul de înălțime propus scade pentru a face legătura cu zona rezidențială existentă, propunerile fiind corelate cu prevederile PUG în curs de aprobare, și prevederile Avizului de Oportunitate nr.17 din 08.06.2017.

În propunerile de mobilare cu construcții a parcelelor, prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului ce se elaborează se va impune respectarea distanțelor minime normate atât între clădirile din zona reglementată cât și față de vecinătăți.

3. "În mobilarea propusă pentru zona menționată am observat că în dreptul a 3 căi de acces auto (1 pentru fiecare jumătate de duplex, și una pentru parcare subterană de la bloc) este propus a se realiza o mică intersecție.

Propunem mutarea acesteia în alt loc deoarece chiar și acum (cu valori mici de trafic pe Florin Medeleț) accesul auto este dificil.

De asemenea pentru noi, proprietarii duplexului, construirea intersecției ne va face să încălcăm codul rutier ori de câte ori parcăm sau plecăm de pe loc, în intersecții fiind interzisă conducerea vehiculelor în marșarier.

Trebuie reținut că în mobilarea propusă pe toată lungimea străzii vor fi amenajate nu mai puțin de 5 intersecții, multe dintre ele situându-se în dreptul căilor de acces deja existente a proprietăților alăturate."

În cadrul documentației faza PUZ sunt marcate locurile de acces în incinte fără a fi detaliate. Detaliile de amenajare accese vor fi prezentate în cadrul proiectelor - faze de execuție. Menționăm ca este vorba de accese în incinte (curtea imobilului de locuințe colective) și nu de intersecții.

Propunerile din prezentul proiect faza PUZ au fost supuse discuției în cadrul Comisiei de Circulație fiind obținut Avizul Comisie de Circulație cu Nr.DT2017-004290/07.12.2017.

4. "Nu suntem de acord cu propunerea ca până la finalizarea extinderii Bulevardului Sudului, accesul ca cele 13 clădiri propuse să se realizeze doar pe Strada Florin Medeleț. Pe lângă traficul foarte mare generat de locuitorii imobilelor noi propuse, extinderea Străzii Medeleț până la strada Mureș va aduce un trafic adițional ridicat (trafic de tranzit între Str. Mureș și str. Lidia), trafic ce se va petrece la doar câțiva metri de ferestrele locuințelor deja construite.

Este adevărat că prin realizarea prelungirii Blv. Sudului până pe Strada Mureș o parte din problemele de trafic ridicate de noi se vor rezolva, dar trebuie ținut cont că nu sunt clarificate multe aspecte legate de terenurile pe care se va realiza această extindere și că nu există în acest moment stabilită nici o dată la care această investiție se va realiza. Chiar și proiectanții acestui PUZ consideră că extinderea nu se va realiza foarte curând, ei propunând ca încă de la începutul fazei de constructive accesul auto să se facă de pe Florin Medeleț, accesul de pe BLV Sudului urmând să fie realizat ulterior, intrările fiind secundare (în schițe se vede că intrările principale către imobile sunt gândite a fi făcute de pe Florin Medeleț.)"

Prin **Avizul de Oportunitate nr.43/26.10.2017** emis de Primăria Municipiului Timișoara se impun următoarele:

"4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- Se vor respecta prevederile trecute în „Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013 cu privire la profilele stradale propuse pentru str. Mareșal Constantin Prezan (PTT 36 - lățime 24.50 metri), pentru str. Mureș (PTT47 - 12.50 metri), pentru extinderea b-dului Sudului (PTT70 - lățime 24.00 metri), inclusiv SF „Modernizare și extindere b-dul Sudului”, aprobat prin H.C.L. nr.26/2010 iar pentru str. Florin Medeleț se propune profilul stradal PTT40 - lățime 12.00 metri conform H.C.L. nr.428/30.07.2013. Autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;

- Se va studia accesibilitatea la teren a parcelelor cu front la Bdul Sudului în 2 faze:

1. Etapa inițială: accesul la parcelele propuse se va realiza din strada Florin Medeleț, astfel încât în etapa finală accesurile să se poată racorda la Bdul Sudului.

2. Etapa finală: accesul se va face din Bdul Sudului; amenajarea acestuia se va face după reglementarea juridică a terenurilor din vecinătate, afectate de traseul Bdul Sudului.”

5. “Considerăm că modalitatea propusă pentru reamenajarea Străzii Florin Medeleț nu ține cont de amplasarea actuală a clădirilor și a spațiilor de parcare (vezi situația blocului de la nr.5). Acest lucru se poate vedea atât consultând documentul *St_existentă_Prezan.pdf* cât și din pozele atașate. Cerem regândirea modului de trasare al străzii asigurând un minim de distanță al clădirilor față de strada conform legilor în vigoare. În urma întâlnirii cu proiectantul S.C.”Arhitect Trîmbițaș”S.R.L., din data de 20 martie 2018 am cerut să ne fie trimis pe mail avizul Serviciului Județean de Polție Rutieră Timiș pentru modificare Florin Medeleț deoarece, am înțeles verbal de la doamna arhitect, că și Serviciul amintit a sesizat anumite aspecte neconforme cerând modificări în proiect. Până în momentul redactării acestui document nu am primit acel document.”

În prezent prospectul **real** al străzii Florin Medeleț este de:

- 5,25 m (în concordanță cu Documentația cadastrală pentru UNIFICARE și DEZMEMBRARE vizată ANCPI cu nr.1017 din 10.11.2004 – ANEXA 2). iar circulația autovehiculelor se desfășoară pe o stradă cu un profil stradal de cca. 5,25m.
- în dreptul imobilului de pe strada Florin Medeleț nr.5 însă, profilul stradal este strangulat iar pe site-ul ANCPI imobilul cu nr.top. 14317/1/1/1, 14317/1/1/5-8/5-8 înscris în C.F.404420 nu respectă planul avizat anterior afectând profilul stradal existent (extras site ANCPI – ANEXA 3).

Este evident că traficul se desfășoară cu dificultăți pe un prospect cu un profil impropriu.

Menționăm că pe strada Florin Medeleț nr.5, în baza PUD aprobat prin HCL 299/2007, este edificat un imobil de locuințe colective având următorii indici urbanistici aprobați:

- **HCL 299/2007 - PUD "Imobil de locuințe colective în regim D+P+2E+Er"** zona Mareșal Constantin Prezan (Lidia) – str. Mureș, Timișoara pentru terenul situat pe strada Mareșal Constantin Prezan, la nr. 21, aflat la est de terenul studiat, având următorii indici aprobați:

- pentru locuințe colective:
POT maxim = 52%
CUT maxim = 2,6
Regim de înălțime maxim D+P+2E+Er

Indicii urbanistici aprobați au permis realizarea unui număr mare de unități locative, ce implică un număr semnificativ de autovehicule și rezolvări ce nu se încadrează în normele în vigoare și care pot pune în pericol pietonii din zonă.

Din imaginile atașate de Dvs. rezulta ca autoturismele parcate lângă imobilul de locuințe colective accesează locurile de parcare peste trotuarul existent al străzii pe toată lungimea. De asemenea autoturismele sunt parcate **lângă ferestrele locuințelor** și nu respecta prevederile ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, art 4/c.

Lărgirea străzii Florin Medeleț de la 5,25m – actual, la un profil transversal de 12.00m ce asigură trotuare de 2,25m (cu aliniamente de arbori) și parcări pentru vizitatori, va reprezenta un factor de fluidizare și de decongestionare a traficului în zonă, creând parcaje suplimentare pe domeniul public, pentru toți locatarii din zonă.

Prin prevederile prezentei documentații faza PUZ, se va asigura lărgirea prospectului străzii la un profil final de 12,00 m (din care 6,75m vor fi asigurați de beneficiarii PUZ în lucru). Terenul necesar va fi pus la dispoziție de beneficiarii PUZ pentru toți locatarii din zonă, existenți și viitori, urmând să devină cu caracter public ulterior aprobării prezentului PUZ.

Soluția a fost discutată și aprobată în cadrul Comisiei de Circulație din data de 09.12.2017 și menționăm că în cadrul Comisiei de Circulație sunt prezenți și reprezentanți ai Poliției Rutiere Timiș și Poliția Locala Timișoara, care nu au avut nimic de obiectat la soluția prezentată, fiind obținut Avizul Comisiei de Circulație cu Nr.DT2017-004290/07.12.2017 (ANEXA 4).

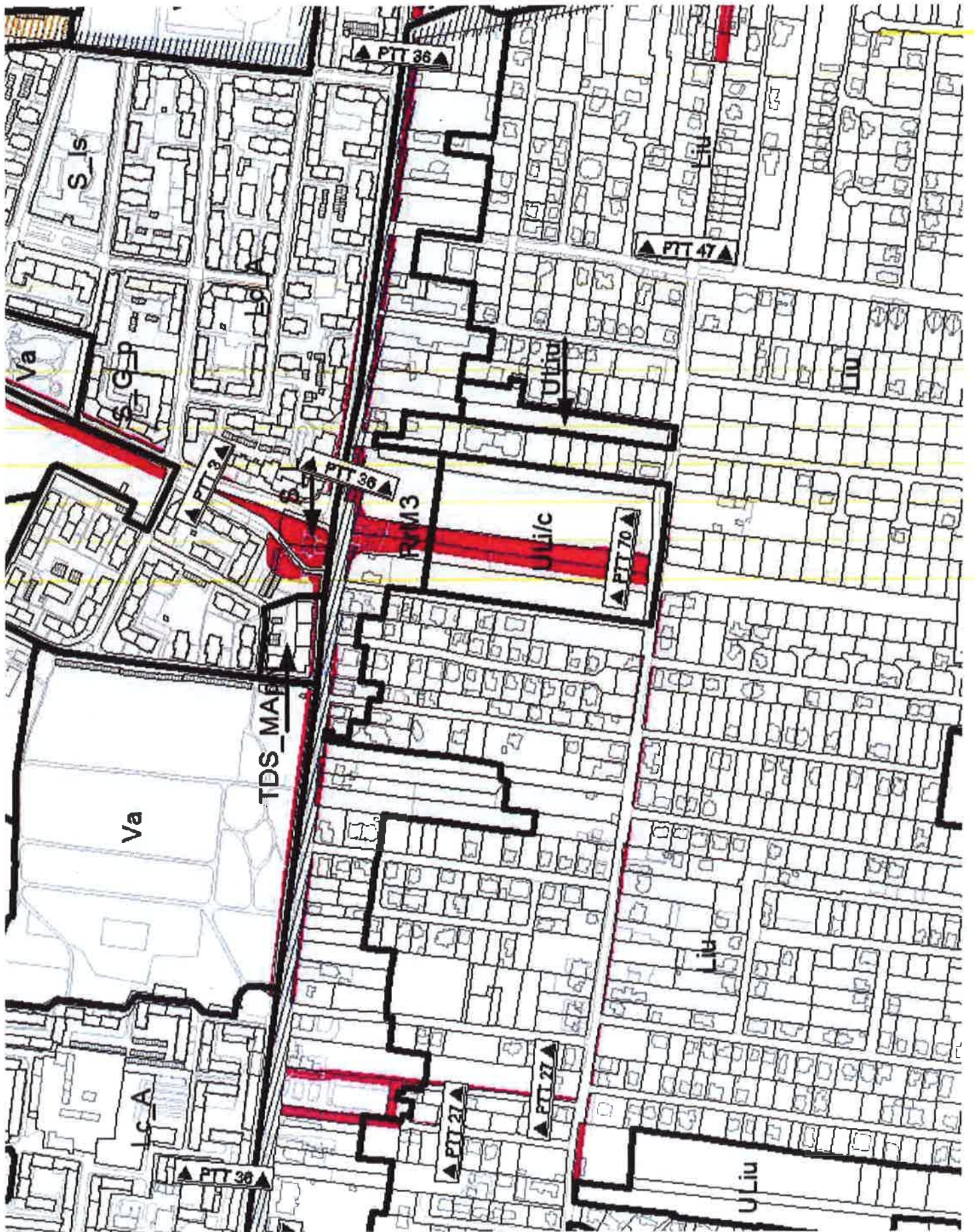
În cadrul Certificatului de Urbanism nr.4015 din 11.09.2017 eliberat în scopul: Elaborare PUZ "Dezvoltare zonă mixtă - str. Mareșal Constantin Prezan – Mureș - Florin Medeleț" nu a fost solicitat Avizul Poliției Rutiere. Acordul acestora a fost exprimat în cadrul comisiei.

Timișoara,
29.03.2018

Proiectant de urbanism,

S.C. Arhitect Trîmbițaș S.R.L.
Arh. Georgeta Trîmbițaș





ANEXA 3.



ROMÂNIA
 JUDEȚUL TIMIȘ
 MUNICIPIUL TIMIȘOARA
 COMISIA DE CIRCULAȚIE
 TIMIȘOARA 2021 - CAPITALĂ EUROPEANĂ A CULTURII
 NR. DT2017-004290/07.12.2017

Către,

S.C. COSMUN WEST S.R.L.
TIMIȘOARA

REFERITOR LA: Adresa Dvs. înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara
 cu nr. DT2017-004290/07.12.2017

COMISIA DE CIRCULAȚIE vă comunică următoarele:

AVIZ FAVORABIL pentru obiectivul "PUZ – Dezvoltare zonă mixtă, str. Mareșal Constantin Prezan - str. Mureș - str. Florin Medelet, C.F. 420896 nr. cad. 420896, C.F. 420897 nr. cad. 420897, C.F. 420898 nr. cad. 420898 Timișoara" precum și amenajarea în incintă a 293 de locuri de parcare, distribuite astfel: 247 de parcaje în incintă la sol și respectiv 46 de parcaje la subsol (parcelele 1 și 2), conform planului de situație anexat.

Prezentul aviz se eliberează cu următoarele condiții: toate amenajările rutiere, precum și dotările tehnico-edilitare, necesare se vor efectua pe cheltuiala beneficiarului, totodată terenurile aferente obiectivului și care vor fi afectate de trama stradă, se vor trece, cu titlu gratuit, în proprietatea municipalității. -

VICEPREȘEDINTE COMISIE
DIRECTOR D.E.
ing. CULIȚĂ CHIȘ



SECRETAR COMISIE
ȘEF SERVICIU TRANSPORT,
ing. ADRIAN COLOJOARĂ

red. A.C.
 dact. A.C.

ETAPA 1



ETAPA FINALA



P.U.Z. "Dezvoltare zonă mixtă" Timisoara, Strada Maresal Constantin Prezan - Florin Medelei - Mures



CALCULUL NECESARULUI DE LOCURI DE PARCARE

Conform Anexa 2 la PUG Timisoara

Parcela 1 si 2		
Blocul de locuinte colective si servicii in regim S+P+5E+Er		
41 apartamente: 1	=	41 locuri
Spor 15%	=	6 locuri
Spatii comerciale 2x300 mp: 100	=	6 locuri
Angajati 12:5	=	3 locuri
Total necesar	=	56 locuri
Total parcaje realizare pe fiecare parcela	=	62 locuri
Din care 39 la nivel si 23 la subsol		
Parcela 4 - 10		
Locuinte colective si servicii in regim S+P+3E		
9 apartamente: 1	=	9 locuri
Spor 15%	=	2 locuri
Spatii comerciale 200 mp: 100	=	2 locuri
Angajati 2 :5	=	2 locuri
Total necesar	=	15 locuri
Total parcaje realizare pe fiecare parcela	=	17 locuri
Parcela 11 - 15		
Locuinte colective in regim S+P+2E		
8 apartamente: 1	=	8 locuri
Spor 15%	=	2 locuri
Total necesar	=	10 locuri
Total parcaje realizare pe fiecare parcela	=	11 locuri



CosMun WEST
 TIMISOARA
 Str. Muresal Constantin Prezan - Florin Medelei - Mures
 Nr. proiect: 103_LINDA MUNTEANU
 Proiectat: 1:800
 Desenat: TEF DANIEL MUNTEANU
 Data: 07/2017

P.U.Z. "Dezvoltare zonă mixtă"
 Timisoara, Strada Maresal Constantin Prezan - Florin Medelei - Mures
 Nr. pr.: P07
 Faza: P.U.Z.
 Data: 02.07.2017