



Ca urmare a cererii adresate de BÎLC MARIN prin SC TECTONICS HOUSE SRL, cu domiciliul în Timișoara, jud. Timiș, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2021-001573/12.02.2021;

Ca urmare a proiectului nr. 404/2020, realizat de SC TECTONICS HOUSE SRL, cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, bd. Eroilor de la Tisa nr. 10-12, sc. A, ap. 1, CUI 15404473;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de 19.05.2021 a **Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism**, înființată în baza art. 37 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a H.C.L. nr. 299/27.06.2006 modificat prin H.C.L. nr. 95/26.02.2013 privind înființarea C.T.A.T.U.;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite prezentul:

AVIZ NEFAVORABIL
Nr. 09 din 19.05.2021

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru **PUZ - „LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**.

Generat de imobilul situat în județul TIMIȘ, municipiul TIMIȘOARA, strada Ioachim Miloia nr. 9, identificat prin: C.F. nr. 412846 nr. cad 412846 (CF vechi nr. 7755 nr. top. 14794, 14795), proprietari Bilc Marin și Bilc Manuela Delia cota actuală 1/2 și Abu-Awwad Adnan și Abu-Awwad Cristinela cota actuală 1/2, în suprafață totală de 708mp.

Beneficiari: Bilc Marin, Bilc Manuela Delia, Abu-Awwad Adnan, Abu-Awwad Cristinela;
Proiectant SC TECTONICS HOUSE SRL;
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Carmen C. Nicorici – Calance - DE.

Propunerea PUZ „Locuințe colective și funcțiuni complementare” cu 16 apt. nu respectă legislația și normele aplicabile în vigoare după cum urmează:

1. Construcția existentă propusă a fi refuncționalizată prin PUZ din clădire cu două apartamente în clădire cu 16 apartamente și funcțiuni complementare nu respectă prevederile HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism „Art. 32 (2) **Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă**” prin câteva aspecte esențiale dintre care precizăm următoarele:
 - a. Construcția este amplasată pe limita de proprietate, având un calcan de mari dimensiuni (atât ca înălțime cât și ca adâncime), fapt ce contravine caracterului zonei. Pentru casele parter unifamiliale (sau bifamiliale) din zonă sunt admise calcane având o înălțime mult mai mică și de cele mai multe ori în cazurile în care sunt cuplate două construcții pe parcele învecinate. De asemenea, parcela este mult prea mică pentru funcțiunea de locuințe colective în conformarea arhitecturală propusă.
 - b. Demersul urbanistic este unul invers pasilor dezvoltării spațiale sustenabile și corecte, în totală contradicție cu normele general acceptate ale urbanismului. Astfel, s-a legalizat o construcție edificată fără autorizație de construire prin obținerea unei autorizații de intrare în legalitate pentru construcție cu 2 apartamente (având suprafața totală de 858 mp + pod mansardabil). Apoi s-a cerut transformarea acesteia în clădire de locuințe



colective cu 16 apartamente, prin simple modificări interioare (clădirea fiind "pregătită" pentru amenajarea celor 16 apartamente și funcțiuni complementare). La acest demers au fost transmise sesizări ale cetățenilor din zona privind dezacordul acestora pentru "legalizarea" prin PUZ a unui bloc prin acest demers.

2. Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 - zona de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare, regim de înălțime P+2E, POT maxim 40% . Clădirea existentă depășește POT-ul maxim admis în zona, având un POT de 40,4 %.
3. Conform HCL 62/2012 (menționat în certificatul de urbanism) procentul zonei verzi pentru locuințe colective este de minim 30% (nu 15% așa cum a fost propus în PUZ).
4. Conform OMS 119/2014 parcarile situate la distanțe mai mici de 5 m față de ferestre camerelor de locuit sunt interzise conf. Art. 4 lit.c. Parcarile sunt amenajate la nivelul terenului în curte, pe limite de proprietate cu parcelele învecinate, la mai puțin de 5 m de fațada casei învecinate, reprezentând o funcțiune generatoare de noxe și zgomot.
5. Propunerea nu respectă prevederile L350/2001 pentru următoarele motive:
 - a. Construcția existentă pe terenul beneficiarului – casa P+2E pentru 2 familii (și care face obiectul documentației de urbanism PUZ) **a intrat în legalitate** prin A.C. nr. 429/13.04.2017 pentru lucrări „Construcții pentru locuințe - Modificări interioare și exterioare rezultând imobil în regim P+2E pentru maxim 2 familii - Intrare în legalitate conform P.V. AX-335244 nr. 28/15.02.2017”, astfel se încalcă prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul „Articolul 56¹ : Nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care **nu respectă prevederile autorizației de construire**”. Documentația PUZ în cauză propune transformarea unei clădiri (prin simplă reorganizare interioară și extindere la nivelul mansardei) din clădire cu două apartamente într-o clădire de locuire colectivă cu funcțiuni complementare, **cu nerespectarea prevederilor autorizației de construire 429/13.04.2017, emisă în vederea intrării în legalitate a construcției având 2 apartamente** (și nu locuințe colective cu funcțiuni complementare).
 - b. În același timp Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism de pe lângă Primăria Municipiului Timișoara, constituită în baza Art.37 din legea 350/2001, formată din specialiști în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, a avizat în unanimitate nefavorabil documentația propusă pentru argumentele de mai sus, recomandând nepromovarea acesteia.
 - c. Aspectele de mai sus au fost sesizate în scris și de către cetățenii din zona (sesizarea înregistrată cu nr.UR2020-012543/30.10.2020) și respectiv au fost reluate și la întâlnirea cu proiectantul din data de 20.10.2020, desfășurată prin platforma zoom.

Precizăm că, Avizul de oportunitate cu nr. 26/16.07.2020, obținut, **nu obligă autoritatea publică locală implicit la avizarea favorabilă ulterioară** a documentației de urbanism, având în vedere prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (acestea fiind menționate și în Procedura în vederea obținerii Avizului de oportunitate necesar pentru elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aprobată prin HOTĂRÂREA nr. 182 din data: 08.05.2017), și anume:



„ART 32 (4) 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.
(...)

ART 47 (5) Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări 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, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise**”.

Achitat taxa de 200 lei, conform Chitanței nr. 766140/11.01.2021.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/~~prin poștă~~ la data de



Consilier
Liliana IOVAN