



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ  
Biroul PUD/PUZ

Timișoara, Bd. C.D. Loga nr. 1, Tel./Fax +40 256 408300  
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, www.primariatm.ro

Aprobat,  
Primar,  
**Dominic FRITZ**

Ca urmare a cererii adresate de IODAN Florina-Raduta, cu domiciliul în TIMIȘOARA, județul TIMIS, Timișoara, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2021-009619/12.11.2021;

Ca urmare a proiectului nr. **23-IOR-21** realizat de **SC 5U STAMP SRL**, cu sediul în județul TIMIS, Timișoara, CIF 29340981 J35/2504/2011;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de **21.12.2021** 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. 390/2021 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 DE OPORTUNITATE NEFAVORABIL

Nr. 02 din 06.01.2022

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal "LOCUIŢE UNIFAMILIALE IZOLATE/CUPLATE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE";

Generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, Aleea Ghirodei nr. 55, identificat prin CF nr. 444699, nr. cad. 444699, având suprafață de **6.431 m<sup>2</sup> (conform CF)**.

#### Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- **Categoria funcțională existentă** pe terenul beneficiarului: Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 – Zonă pentru locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare, regim maxim admis P+2E, POT 40%;

- **Categoria funcțională propusă** pe terenul beneficiarului: Locuințe unifamiliale izolate/cuplate, în regim de înălțime maxim P+1E+Er/M (UTR 1) și funcțiuni complementare – servicii, comerț, locuire în regim max P+2E (UTR 2);

#### Se emite Aviz de Oportunitate nefavorabil pentru următoarele motive:

1. Conform Art. 47(1) din Legea 350/2001, „Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general”. Având în vedere că reglementarea se propune pe o parcelă foarte îngustă și adâncă (23.94



m x 268.62 m) care nu reprezintă o zonă în sine, dispunerea acestuia în raport cu parcelele învecinate (neincluse în planul de reglementări) și accesele existente și propuse face ca propunerea să nu reprezinte o dezvoltare urbană integrată.

2. Având în vedere faptul că documentația de urbanism propune un proespect stradal subdimensionat - cu un singur front (un singur front de locuințe - spre est, iar spre vest - un front rezultat compus dintr-o înșiruire de garduri de împrejmuire, delimitând grădini și anexe), cu trotuar pe o singură parte, face ca această stradă să fie destinată exclusiv pentru locuitorii dezvoltării respective și nu pentru folosul public nelimitat, cu toate că în planșa „05 - Proprietatea asupra terenurilor” se propune trecerea drumului în domeniul public. Cu toate acestea, strada propusă, de fapt, va deservi ambele fronturi stradale, parcelele situate la vest vor putea și acestea beneficia de un nou acces (la anexe, la garaje, etc.), însă profilul stradal propus nu ia în considerare această variantă; astfel, luând în considerare varianta actuală propusă, predispune posibile probleme de circulație, accesibilitate; de asemenea, profilul străzii propuse nu respectă Anexa nr. 3) - PROFILURI CARACTERISTICE DE STRĂZI din ORDIN nr. 49/1998 - NORME TEHNICE din 27 ianuarie 1998 privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane; Carosabilul nu poate fi propus la limita de proprietate vest, fără ca prospectul stradal să includă și trotuar pe ambele laturi, spațiu verde de aliniament, etc.;
3. Nu se respectă STAS 10144/3 - 91 „Străzi - ELEMENTE GEOMETRICE - Prescripții de proiectare” în ceea ce privește distanțele minime între intersecții. De asemenea, se prevăd posibile probleme de circulație dat fiind faptul că str. Cărăbușului existentă (la sud de parcela studiată) și strada nou propusă prin PUZ nu au un ax central comun, iar decalarea axului și practic necontinuitatea celor două străzi face ca aceste două „noduri” să fie percepute ca două intersecții diferite, periclitând siguranța în trafic;
4. Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018, Cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor, Art. 15, „b) Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții: - clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10 m față de limită, cu condiția să nu stânjenească înșiruirea pe parcela vecină; în condiții bine justificate se acceptă o distanță minimă de 6m. [...]”. Documentația de urbanism supusă analizei nu prezintă argumente bine justificate care să motiveze retragerea de 6.00 m propusă de la limita de fund a parcelei. O astfel de retragere propusă va produce o depreciere a gradului de intimidare și a calității vieții pentru parcelele învecinate (care au acces de pe str. Spartacus);
5. Reglementările propuse nu respectă modul specific de construire existent în zonă (construcții de locuințe aliniate/retrase de la stradă, cu densitate redusă, găsindu-se exemple atât cu construcții individuale cât și exemple de locuințe alipite la un singur calcan, dar cu spațiu verde/grădină generoasă);

Argumentația proiectului privind încadrarea în reglementările propuse prin noul PUG (în lucru) nu se susține, contrar celor descrise în Memoriul aferent PUZ - „Prevederile noului PUG”, prin care parcela se prezintă parțial de tip *Lip* - zona locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic și parțial *Liu* - zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. Acest argument formulat în Memoriul aferent PUZ în lucru nu descrie în totalitate prevederile noului PUG, întrucât:



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ  
Biroul PUD/PUZ

Timișoara, Bd. C.D. Loga nr. 1, Tel./Fax +40 256 408300  
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, www.primariatm.ro

- a. Conform RLU aferent PUG în lucru – „Liu // Caracterul zonei: Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială **de densitate mică** (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu **parcele generoase**, având deschiderea la stradă de 15-20 m, adâncimea de 30-55 m și suprafață de 350-1000 mp) [...]”;
- b. Conform RLU aferent PUG în lucru – „Lip // Caracterul zonei: „Zonă rezidențială **cu densitate mică**, cu parcelar regulat sau variat. Parcelele au front stradal de 8-18 m, adâncimea de 30-75 m și o suprafață totală de 500-1200 mp. [...]”; Conform Memoriu aferent PUZ în lucru „La baza soluțiilor propuse prin prezenta documentație a stat realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului. Având în vedere cele prezentate, considerăm că soluția propusă se integrează perfect în funcțiunea zonei și poate satisface cerințele actuale ale pieței.”;

Conform HG 525/1996, 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, est interzisă**”;

6. Din punct de vedere urbanistic, se propune o dezvoltare de tip „bară”, unde predomină „volumul plin” în detrimentul „golului” (posibile zone verzi), care crează o barieră fizică și vizuală, îngustă și adâncă între parcelele situate între str. Spartacus și str. Fuiorului iar această intervenție va deprecia intimitatea, calitatea vieții și valoarea imobilelor existente și propuse;
7. Având în vedere caracterul zonei, calitatea vieții locuitorilor, a mediului urban și ameliorarea fondului construit și a condițiilor de locuire, membrii Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism (C.T.A.T.U) și-au exprimat opinia cu privire la inoportunitatea investiției **în soluția prezentată.**

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

Arhitect șef,  
**Gabriel BEMAN**

Consilier,  
**Bettina-Evelin VARGA**

