



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ
Biroul Avizare 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 ADRIAN SERENGĂU pentru S.C. EUROGULF S.R.L., cu domiciliul în TIMIȘOARA, județul TIMIS, Timișoara, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. UR2022-003219/10.06.2022;

Ca urmare a proiectului nr. 42/2019 realizat de SC URBAN CONTROL SRL, cu sediul în Calea Sagului nr. 24, județul TIMIS, Timișoara, CIF 35002241, J35/2202/2015;

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de 28.06.2022 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. 25 din 08.07.2022

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal "**Construire imobil locuinte colective P+2E cu spatii comerciale si locuri de parcare la parter**";

Generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, str. Romulus nr. 37, identificat prin CF nr. 415360 nr. cad. 415360, **având suprafața de 1.576 m² (conform CF).**

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- **Categoria funcțională existentă** pe terenul beneficiarului: Conform PUZ aprobat prin HCL 96/1998 - Zona de locuinte si functiuni complementare; subzona 3/1 cu functiune de locuire, servicii si activitati, avand curti comune, construita in front continuu la strada, densitate medie, profil functional admis :constructii de locuinte, constructii destinate activitatilor economice din sectorul tertiar si cuaternar. Regim de inaltime P+2..3+M, POT = 40 - 50%, CUT = 2 - 2,4;

- **Categoria funcțională propusă** pe terenul beneficiarului: Locuinre colectivă în regim de înălțime maxim P+2E, cu spații comerciale și locuri de parcare la parter;

Se emite Aviz de Oportunitate nefavorabil pentru următoarele motive:

- 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, se propune reglementarea pe o parcelă îngustă și adâncă (19.95 m x 87,28 m), care nu reprezintă o zonă în sine, dispunerea acestuia în raport cu parcelele învecinate (neincluse în planul de reglementări), face ca propunerea să nu



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

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

reprezintă o dezvoltare urbană integrată.

- Având în vedere faptul că, prin prezentul Studiu de oportunitate se propune o retragere a zonei edificabile față de limita comuna de 60 cm, iar prevederea articolului 612 - Distanța minimă în construcții din Codului Civil care menționează „Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin”, **nu poate fi aplicată, întrucât nu respectă prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ aprobat prin HCL nr. 96/1998 (preluat de PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018)** și anume „păstrarea aliniamentului și coerenței frontului existent, a tipologiei de ocupare a lotului...”, păstrarea frontului continuu la stradă, respectiv **nu respectă prevederile HG nr. 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”.** Totodată, **prin această propunere, s-ar aduce „atingere drepturilor proprietarului vecin”, întrucât eventualele construcții propuse pe parcela vecină de la nr. 39, nu ar putea respecta prevederile art. 3 din O.M.S. nr. 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igiena și de sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare alin (1) „Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 11/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate”. Precizăm prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018: Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele: „Modul de amplasare a construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele poate fi: înșiruit, cuplat, izolat; Construcțiile retrase în raport cu limitele separatoare dintre parcele se vor amplasa la o distanță minimă de 1.90 m față de acestea”, respectiv prevederile Codului Civil art. 15 – Distanța minimă pentru fereastra de vedere: „(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond”.

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.

Achitat taxa de 500 lei, conform chitanței nr. 134735 din 10.06.2022.

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

Arhitect-șef,
Gabriel ALMĂJAN

Consilier,
Liliana Iovan