



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 **Orlescu Constantin Robert Cristian**, în calitate de reprezentat al **SC HOME DEVX SRL**, cu domiciliul/sediul în Giroc, județul TIMIS, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. **UR2022-004938/14.09.2022**;

Ca urmare a proiectului nr. **24-DEV-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 **08.11.2022** 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. 42 din 12.12.2022**

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal "**ANSAMBLU DE LOCUINȚE CUPLATE / TIP DUPLEX CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME**";

Generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan Timișoara, Str. Mătrăgunei nr. 37-39, identificat prin CF nr. 454684, nr. cad. 454685, **având suprafața totală de 4354 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 cuplate / tip duplex pentru maxim 2 familii (8 parcele) în regim de înălțime S+P+2E și o parcelă de acces pentru circulații auto, pietonale, utilități și locuri de staționare;

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

- 1. Certificatul de Urbanism nr. 2194/23.08.2021** pentru scopul „*Ansamblu de locuințe cuplate / tip duplex cu regim redus de înălțime*” s-a eliberat pentru imobilul cu **CF nr. 449316**, Calea Ghirodei; Conform Certificatului de Urbanism nr. 1314/11.05.2022, imobilul înscris în CF nr. 449316 Timișoara se dezlipește în 2 loturi (Lot „ – 2176 mp și Lot 2 – 2176 mp), rezultând două imobile separate cu CF nr. 454684, CF nr. 454685. Astfel, menționăm faptul că pentru cele două extrase de Carte Funciară rezultate (CF 454684 și 454685) nu s-a eliberat un Certificat de Urbanism (pentru elaborare P.U.Z.) de către Primăria Municipiului Timișoara. Pornind de la acest aspect, se menționează faptul că:

Conform planșei „U03 – Plan situație existentă”, se ilustrează două volume, pe cele



două parcele rezultate în urma dezmembrării, care au fost denumite *Locuință cu 2 apartamente în regim de înălțime P+2E, proiect faza DTAC în curs de elaborare și avizare/autorizare*; aceste construcții **pot prezenta condiționalități** (rezultate în urma proiectării faza DTAC) asupra Planului Urbanistic Zonal aflat în curs de elaborare, cu precădere asupra lățimii drumului noi propus pe latura vestică; astfel, este necesară clarificarea situației construcțiilor noi propuse (plan de situație, cote, gabarite) prin obținerea Autorizației de Construire sau intabularea construcțiilor, înainte de elaborarea unui plan urbanistic zonal;

2. Având în vedere faptul să documentația de urbanism propune un profil stradal cu un singur front (un singur front de locuințe – spre est), cu trotuar pe o singură parte, face ca această stradă să fie destinată exclusiv locuitorilor parcelelor propuse prin PUZ. Mai mult de atât, defalcarea realizării profilului complet al drumului în 2 etape și introducerea unor obligații pentru potențialii viitori locuitori ai cvartalului, imposibil de asumat prin Planul de Acțiune, duce la imposibilitatea densificării acestuia prin documentații de urbanism ulterioare și imposibilitatea oferirii unei perspective de timp în ceea ce privește implementarea ultimei etape;

Astfel, prin dezvoltarea și strada nou propusă, ar trebui să se faciliteze posibilitatea creării unor noi accese (la anexe, la garaje, **la posibile străzi noi care vor deservi interiorul cvartalului**, etc.) prin propunerea de **realizare a unui drum public încă din prima etapă** care să nu condiționeze dezvoltările ulterioare; analizând planșa cu studiul de cvartal, parte componentă a documentației de urbanism înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara, putem constata faptul că zona dispune de o rețea ortogonală de străzi publice, formând cvartale dreptunghiulare, existând o serie de străzi care se dezvoltă pe axa nord-sud (str. Furnicii, str. Cărăbușului, str. Luncii), și care leagă între ele alte străzi ce se dezvoltă pe axa est-vest (Calea Ghirodei, str. Mătrăgunei, str. Pelicanului); astfel, această stradă nou propusă s-ar integra în zonă prin continuarea străzii Lăptarilor aflat la sud de aceasta, având caracter public și nu caracter privat. **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 (unde se propun străzi cu carosabil – lățime minimă definită și trotuar pe ambele părți).

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 ALMĂJAN**

Consilier,  
**Bettina BASARABĂ-VARGA**