



Nr. UR2014 – 015652/21.11.2014

## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

### Etapa 2 - etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a publicului cu privire la documentația:

- PUZ – „LOCUIȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE;
- Amplasament: Calea Urseni, F.N., Timisoara;
- Beneficiar: S.C. GATEWAY CONSTRUCTION S.R.L.;
- Proiectant: S.C. AC TECTURA S.R.L.;

### Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul:

Cetățenii au fost invitați să transmită observații referitoare la documentația P.U.Z. disponibilă la Biroul Avizare Conformitati PUG/PUD /PUZ din cadrul Direcției Urbanism și afișată pe site-ul [www.primariatm.ro](http://www.primariatm.ro), în perioada **08.10.2014 - 01.11.2014**.

În acest scop, beneficiarul documentației a amplasat un panou pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, iar Direcția Urbanism a amplasat 4 panouri (3 panouri pe teritoriul zonei studiate prin P.U.Z. și 1 panou la sediul Primăriei Municipiului Timisoara), conform Anexei 2 din H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 138/28.09.2012 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, au fost notificați cetățenii ale căror proprietăți sunt direct afectate de propunerile PUZ, prin adrese expediate prin poștă și prin publicarea anunțului pe site-ul [www.primariatm.ro](http://www.primariatm.ro).

#### Proprietari notificați :

- Calea Urseni de la nr. 71 până la nr. 131;

Documentația disponibilă la Biroul Dezvoltare Urbană, a fost consultată de o persoană.

La întâlnirea cu proiectantul S.C. AC TECTURA S.R.L., organizată în data de 22.10.2014, între orele 15,00 – 16,00, la Direcția Urbanism – Biroul Avizare Conformitati PUG/PUD/PUZ, et. II, cam. 213, au participat din partea publicului 3 persoane interesate.

S-au formulat sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție, atât din partea persoanelor care au participat la întâlnirea cu proiectantul organizată în data de 22.10.2014, respectiv din partea persoanelor participante la Dezbaterile publice organizate în data de 13.11.2014, la Primăria municipiului Timisoara, în sala Consiliului Local al municipiului Timisoara, cât și prin adresele înregistrate prin Serviciul Relaționare Directă cu Cetățenii (cam 12) din cadrul Primăriei Municipiului Timisoara, **din partea unui număr de aproximativ 50 de vecini direct afectați și care se opun acestei investiții.**

La toate aceste sugestii și obiecții din partea publicului, proiectantul documentației PUZ „LOCUIȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, Calea Urseni F.N., Timisoara, a răspuns prin adresa înregistrată cu nr. RU2014 - 000710/19.11.2014.

Conform acestor răspunsuri din partea proiectantului:

**1. Referitor la „PUZ-ul încalca Planul Urbanistic General în vigoare și noul PUG în curs de avizare, în ceea ce privește destinația/ regimul zonei” și ca „PUZ-ul cere din start derogări, deși noul PUG nu mai permite derogări“**

Conform Legii nr. 350/2001 :

**Art. 32 :**



„(1) 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:

- a) să respingă cererea în mod justificat;
- b) să solicite elaborarea unui plan urbanistic zonal numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat de primarul localității, respectiv primarul general al municipiului București, prin care se stabilesc:
  - 1.teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
  - 2.categoria/categoriile funcțională/functionale a/ale dezvoltării și eventualele servituti;
  - 3.reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare;
- c) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu.

(3) După aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

.....  
(5) În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c), se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general:

a) prin Planul urbanistic zonal **se stabilesc reglementări noi 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;

b) prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări noi numai cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

(6) Modificarea, prin planuri urbanistice zonale elaborate pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, a reglementărilor aprobate prin Planul urbanistic general sau prin planuri urbanistice zonale trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonei de studiu, cât și ale teritoriului învecinat. Dacă modificarea este elaborată pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată, în acest caz neaplicându-se prevederile alin. (1) lit. b).

#### **Art. 47**

(1) 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“.

**2. Referitor la „PUZ-ul incalca Raportul informării și consultării publicului – etapa 3 – etapa elaborării propunerilor PUG și RLU aferent“ și „PUZ –ul reglementează mai puțin decât prevede noul PUG“**

Raportul informării și consultării publicului – etapa 3 – etapa elaborării propunerilor PUG și RLU aferent cu nr. SC2013-021213, a fost întocmit de Direcția Urbanism în vederea introducerii în circuitul legal de avizare a PUG și a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG.



Planul Urbanistic General al municipiului Timisoara aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin H.C.L. nr. 107/2014 este in vigoare pana la aprobarea noului PUG Timisoara.

Proiectantul a preluat un Aviz de Oportunitate care a reglementat la faza anterioară UTR - ul la care se face referire. PUZ-ul studiat reglementează o bucată din acel UTR.

### 3. Referitor la „PUZ-ul incalca actualul PUG si HG nr. 525/1996“

Conform Legii nr. 350/2001 :

Conform legii 350, art 32, (6), noua reglementare nu poate depăși cu mai mult de 20% CUT-ul initial. Adică se poate reglementa un etaj retras în cuantum de 20% din CUT- ul prezent.

Aliniamentele aferente PUZului s-au reglementat la faza de Aviz de Oportunitate.

Zona verde la care se face referire nu este reglementată juridic, Cartea Funciară fiind garantul acestui lucru. Faptul că pepiniera este încă acolo, după ce terenul a fost revendicat, împroprietărit pe o persoană fizică si vândut actualului proprietar, este o problemă care nu tine de competenta proiectantului. Mai mult decât atât, POT-ul prevăzut în PUZ prevede destul spatiu verde pentru dezvoltarea armonioasă a zonei.

La faza Avizului de Oportunitate, după ce a fost studiat tot UTR - ul, a fost reglementată o zonă verde generală pentru întregul UTR. Pentru fiecare de fâsie de PUZ în parte, se va ceda o cotă verde compactă de 5% lângă canal, 3% de-a lungul căilor de comunicare si 2% parcelă de locuit la schimb pentru 10% spatiu verde general al UTR - ului în zona de nord.

Profilul de stradă conform PUG nou aprobat al străzii Calea Urseni va fi de 22m.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile prevăzute de H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 138/28.09.2012 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului, etapa 2 – etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a publicului cu privire la documentația Plan Urbanistic Zonal „LOCUIŢE ŞI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ”, Calea Urseni, F.N., Timișoara, a fost finalizată și se va putea începe circuitul legal de avizare.

ARHITECT SEF  
Ciprian Silviu CĂDARIU



CONSILIER  
Liliana IOVAN