



ROMÂNIA

JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMISOARA

DIRECTIA GENERALA DE URBANISM SI DEZVOLTARE URBANA

Biroul Avizare Conformități PUG/ PUD/ PUZ

Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel: +40 256 408435
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

Nr. UR2017-014344/27.10.2017

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

- **Documentația: PUZ - „DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”;**
- **Amplasament: str. Nicolae Andreescu – str. Anton Bacalbașa, CF nr. 402010, CF nr. 413811, Timișoara;**
- **Beneficiar: SC LOMAS SERV SRL**
- **Proiectant: SC ARHITECT TRIMBITAȘ SRL**

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 Conformități PUG/PUD/PUZ din cadrul Direcției Generale de Urbanism și Dezvoltare Urbană și afișată pe site-ul www.primariatm.ro, în perioada **11.09.2017 - 05.10.2017**.

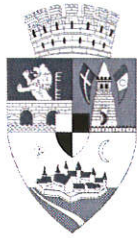
În acest scop, beneficiarul documentatiei a amplasat un panou pe parcela care a generat planul urbanistic zonal iar Directia Generală de Urbanism și Dezvoltare Urbană a amplasat 4 panouri (3 panouri pe teritoriul zonei studiate prin P.U.Z. și 1 panou la sediul Primăriei Municipiului Timișoara), conform Anexei 2 din H.C.L. nr. 183/08.05.2017 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, au fost notificați cetățenii ale caror proprietăți sunt direct afectate de propunerile PUZ, prin adrese expediate prin poștă și prin publicarea anunțului pe site-ul www.primariatm.ro.

Proprietari notificați :

- SC TIMIOR COLLANT SRL – str Nicolae Andreescu nr. 42
- Proprietar imobil str. Nicolae Andreescu nr. 36, 34, 36 A, 36 B, 44, 46, 48, 50, 52 B, 52A/1, 52A/2, 52, 54, 56, 58A, 58B;
- Proprietar imobil str. Daniel Constantin nr. 3, 3A, 5, 5A, 7, 7/a, 9, 11, 13, 13B, 15-17, 19, 21, 23, 25, 27
- Proprietar imobil str. Aurel Buteanu nr. 2, 4, 6, 8.
- Proprietar imobil str. Ilie Groșșian nr. 1B, 30, 32, 34, 40, 40a

Documentația disponibilă la Biroul Avizare Conformități PUG/PUD/PUZ, a fost consultată de doua persoane interesate de aceasta investitie.

La intalnirea cu proiectantul SC ARHITECT TRIMBIAS SRL, **organizata in data de 19.09.2017**, intre orele 15,00 – 16,00, la sediul Primăriei Municipiului Timișoara, camera 213, et. 2, au participat din partea publicului 8 persoane interesate de aceasta investitie.



ROMÂNIA

JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMISOARA

DIRECTIA GENERALA DE URBANISM SI DEZVOLTARE URBANA

Biroul Avizare Conformități PUG / PUD / PUZ

Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel: +40 256 408435
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

S-au formulat sugestii si obiectii din partea publicului cu privire la aceasta investitie, atat din partea persoanelor care au consultat documentatia, respectiv din partea persoanelor participante la intalnirea cu proiectantul SC ARHITECT TRIMBIAS SRL **organizata in data de 19.09.2017**, la sediul Primăriei Municipiului Timișoara, camera 213, et. 2, cat si din partea proprietarilor imobilelor din zonă, vecine amplasamentului pe care se propune Planul Urbanistic Zonal **„DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”**, str. Nicolae Andreescu – str. Anton Bacalbașa, CF nr. 402010, CF nr. 413811, Timișoara, prin adresele înregistrate la Directia Generala de Urbanism si Dezvoltare Urbana din cadrul Primariei Municipiului Timisoara cu nr. RU2017-000376/19.09.2017, UR2017-016106/02.10.2017, UR2017-016268/03.10.2017, UR2017-016321/03.10.2017, UR2017-016328/04.10.2017, respectiv prin sesizări pe mail-ul Biroului Avizare Conformități PUG/PUD/PUZ - dezvoltareurbana@primariatm.ro.

La toate aceste sugestii si obiectii din partea publicului, proiectantul documentatiei PUZ **„DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”**, str. Nicolae Andreescu – str. Anton Bacalbașa, CF nr. 402010, CF nr. 413811, Timișoara, a răspuns prin adresa înregistrata cu nr. UR2017- 017085/13.10.2017.

Conform acestui raspuns din partea proiectantului:

1. Referitor la faptul că „zona UIT LIU din actualul PUG, este declarată în noul PUG (etapa a IV-a) ca zonă rezidențială, astfel că nu se vor putea face inserții cu funcțiuni care produc disconfort și disfuncționalități, care poluează sau produc trafic intens”, respectiv „dorim să se respecte toate prevederile Regulamentului Local de urbanism aferent UTR Liu, a zonei cuprinse între calea ferată – continuarea străzii Muncii – strada Constantin Daniel și strada Nicolae Andreescu, iar pe cale de consecință să respingeți toate solicitările privind modificarea reglementărilor stabilite prin PUD”

Conform PUG în vigoare aprobat prin HCL nr.157/2002 prelungit prin H.C.L. 131/2017, funcțiunea zonei este mixtă cu interdicție de construire până la elaborare PUZ/PUD, terenul fiind încadrat în UTR 58, având ca funcțiune dominantă serviciile și mică producție, locuirea fiind funcțiune complementară admisă a zonei.

Conform Legii 350/2001, 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 să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței de primarul localității;

În baza Certificatului de Urbanism obținut, a fost elaborat studiul de oportunitate **„DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”**, str. Nicolae Andreescu – str. Anton Bacalbașa, CF nr. 402010, CF nr. 413811, Timișoara, pentru care în urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si



ROMÂNIA

JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMISOARA

DIRECTIA GENERALA DE URBANISM SI DEZVOLTARE URBANA

Biroul Avizare Conformități PUG/ PUD/ PUZ

Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel: +40 256 408435
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

de Urbanism din data de 08.06.2017, a fost obținut Avizul de Oportunitate nr. 17/08.06.2017, prin care s-a definit teritoriul ce urmează să fie studiat, respectiv reglementat prin Planul Urbanistic Zonal, categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului: zonă mixtă cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUD/PUZ – conform PUG aprobat prin H.C.L. nr.157/2002 prelungit prin H.C.L. nr. 131/2017 și categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: zonă de locuințe colective cu funcțiuni complementare și eventuale servituiți.

În concluzie, pentru terenul studiat, sunt în vigoare reglementările PUG aprobat prin HCL nr.157/2002 prelungit prin H.C.L. 131/2017, care încadrează zona studiată ca □i Zonă MIXTĂ. Modificari sunt permise in urma aprobarii unor documentatii de urbanism – PUZ.

2. Referitor la faptul că „în prezent ZONA CANAL LAKER FREIDORF, este zona de locuințe individuale cu regim redus de înaltime cu caracter urban”

Cvartalul studiat, delimitat de străzile Daniel Constantin (George Georgescu), Nicolae Andreescu, strada Anton Bacalbașa și calea ferată, prezintă următoarele caracteristici: parcele cu caracter arabil cu front îngust și adâncime mare, construcții concentrate spre frontul stradal, fond construit de tip semi-rural, regim de înălțime variind între P - P+1E+M, grad mic de ocupare al terenului, reflectat de: POT existent/cvartal = 7% și CUT existent/cvartal = 0,1

Aceste caracteristici precum și indicii de ocupare a terenului sunt adecvate unui mediu rural, fiind evidentă necesitatea unei strategii de urbanizare pentru zona mai sus menționată. În plus, prin elaborarea PUZ se va asigura funcțiunea rezidențială a zonei studiate, eliminând posibilitatea de folosire în viitor ca zonă de mică producție și servicii, conform prevederilor în vigoare.

3. Referitor la faptul că „un PUZ nu ar trebui să rezolve doar un interes privat ci să ia în calcul dezvoltarea pe termen lung a unei zone. Pentru a masca caracterul inadmisibil al solicitării, în documentația depusă la PMT au fost preluate atât elemente din actualul PUG cât și elemente din noul PUG ignorând totodată elementele definitorii ale noului PUG, care contravin intereselor private și care ar trebui să fie definitorii ținând seama că noul PUG se află în etapa a 4-a de avizare.”

Prin Avizul de Oportunitate nr. 17/08.06.2017 obținut, se impune respectarea respectarea servituților trecute în “Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa a 3-a elaborare PUG Timișoara”, aprobate prin H.C.L. nr.428/30.07.2013 cu privire la profilul stradal propus pentru strada Anton Bacalbașa (PTT4 – lățime 12,50m).

Indicatorii urbanistici sunt stabiliți prin avizul de oportunitate mai sus mentionat și au valorile maxime stabilite, acestea fiind pentru subzona locuințe colective S+P+2E+M, POT max. 35%, CUT maxim 1.3, H maxim coamă 16m.

Din prevederile PUG aflat în faza de avizare se preiau în documentațiile de urbanism aflate în derulare, în vederea coordonării, prevederile Planului de Mobilitate Urbană din PUG în lucru – ce corelează dezvoltarea spațială a localității și a zonei periurbane/ metropolitane cu nevoile de mobilitate și transport ale persoanelor și mărfurilor.



ROMÂNIA

JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMISOARA

DIRECTIA GENERALA DE URBANISM SI DEZVOLTARE URBANA

Biroul Avizare Conformități PUG / PUD / PUZ

Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel: +40 256 408435
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

În plus este evidentă tendința de urbanizare a zonei, concretizată prin aprobarea mai multor documentații de urbanism de tip PUZ / PUD ce propun locuințe colective și servicii, în regim de înălțime variind de la P+1E+M până la P+3E+M.

4. Referitor la „*respingerea proiectului propus, constând în ridicarea nivelului de înălțime, schimbarea de destinație a zonei, respectiv construirea a 18 blocuri de câte 4 nivele fiecare (S)+P+2E+M/Er*”

În zona studiată (UTR 58), au fost aprobate documentații de urbanism care propun edificarea de locuințe colective cu un regim de înălțime variind între P+1E+M/Er și D+P+3E+M, identificate în planșa anexă cu nr. 154 - A12 – Studiu Zonă - Documentații de urbanism aprobate în zonă, zona studiată nefiind definită ca zonă de locuințe individuale, ci zonă MIXTĂ, conform PUG în vigoare.

Chiar dacă, din analiza situației existente, se identifică caracterul predominant al locuințelor unifamiliale cu regim de înălțime variind între P – P+1E+M, în arealul studiat au fost aprobate documentații de urbanism ce propun locuire colectivă, cu un regim de înălțime peste P+1E+M, ce ilustrează tendința de urbanizare a zonei, și anume: PUZ ”Locuințe colective mici în regim de înălțime P+1E+M/Er” beneficiar S.C. TIMIOR COLLANT S.R.L., aprobat prin H.C.L. nr.121/31.03.2017, PUZ ”Locuințe”, Timișoara, zona Freidorf intravilan, str. Nicolae Andreescu, nr. 70, beneficiar KONRAD MIA CARMEN, aprobat prin H.C.L. nr.359/29.07.2008, PUZ ”Locuințe colective și funcțiuni complementare” strada Nicolae Andreescu – strada Vasia Vasilescu (Laurențiu Nicoară), Timișoara, beneficiar S.C. BULIDING & COMERT ITALY S.R.L., aprobat prin H.C.L. nr.273/29.06.2010, PUZ ”Construire ansamblu locuințe colective P+2E+M cu spații pentru instituții, comerț și servicii la parter” strada Sulina, nr.13, Timișoara, beneficiar S.C. TRISTAR SERVICE S.R.L. aprobat prin H.C.L. nr.398/30.09.2008, PUD ”Construcție locuințe colective în regim D+P+3E, amenajare locuri de parcare în demisol și împrejmuire proprietate” strada Sulina, nr.19 Timișoara, beneficiari NACOV LAZĂR, NACOV KATALIN, BĂNĂȚEANU MARIUS, BĂNĂȚEANU LUMINIȚA aprobat prin H.C.L. nr.189/28.04.2009.

5. Referitor la faptul că „*(...) va creea disconfort, va înrăutăți aspectul existent (construirea de blocuri mai înalte într-un cartier de case), va cauza invadarea spațiului privat de către locatarii de la etaj, va creea poluare fonică...*”

Conformarea zonei de implantare a construcțiilor propusă nu încalcă niciuna din prevederile : Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996 – Cap.III – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor – art. 24 - Amplasarea în interiorul parcelei ; R.L.U. aferent PUG în vigoare, aprobat prin HCL nr.157/2002 prelungit prin H.C.L. 131/2017, aferent zonei LM, art. 15: a) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei, b) Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor ; Noului Cod Civil, Capitolul III, Secțiunea 1, Articol 612 : „Distanța minimă în construcții”, Capitolul III, Secțiunea 1, Articol 615, „Distanța minimă pentru fereastra de vedere”.



ROMÂNIA

JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMISOARA

DIRECTIA GENERALA DE URBANISM SI DEZVOLTARE URBANA

Biroul Avizare Conformități PUG/ PUD/ PUZ

Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel: +40 256 408435
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

Clădirile ce se vor autoriza în baza prevederilor PUZ și vor respecta toate prevederile legale referitoare la distanța între clădiri față de limitele de proprietate, prevederile referitoare la igiena populației și la aspectul exterior al construcției.

6. Referitor la faptul că „ se va înrăutăți considerabil traficul din zonă prin introducerea în circulație, într-o zonă relativ mică, a unui număr de minim 400 de mașini”, respectiv „lipsa din documentația depusă a unui studiu de trafic pentru această zonă, pentru a putea estima impactul noilor construcții”

Măsurile impuse de Planul de Mobilitate Urbană în PUG în lucru, aflat în faza de avizare referitor la modernizarea străzii Anton Bacalbașa, vor contribui la fluidizarea traficului în zonă.

Studiul de trafic nu a fost solicitat, acesta se va elabora în cazul în care acest lucru este considerat a fi necesar de către forurile avizatoare.

7. Referitor la faptul că „NU SUNTEM DE ACORD cu extinderea strazii Anton Bacalbașa, urmand sa dispuneti interzicerea circulatiei pentru autovehiculele cu capacitate mai mare de 3 tone”, respectiv „prezentarea în documentația depusă, a prelungirii străzii Anton Bacalbașa ca zonă de comunicație rutieră existentă, lucru total fals ușor demonstrabil la fața locului sau consultând o hartă a Timișoarei”

Conform solicitărilor Avizului de Oportunitate nr.17 din 08.06.2017 - se vor respecta servituțile trecute în “Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare –Etapa a 3-a elaborare PUG Timișoara”, aprobate prin H.C.L. nr.428/30.07.2013 cu privire la profilul stradal propus pentru strada Anton Bacalbașa (PTT4 – lățime 12,50m).

Strada este prevăzută în Planul de Mobilitate Urbană în PUG în lucru în curs de avizare.

Modernizarea străzii Anton Bacalbașa la un prospect final de 12.50m reprezintă o alternativă de circulație pentru str. Nicolae Andreescu și este impusă neconditionat de aprobarea prezentului PUZ.

Prin aprobarea PUZ “Locuințe colective mici în regim de înălțime P+1E+M/Er” beneficiar S.C. TIMIOR COLLANT S.R.L., aprobat prin H.C.L. nr.121/31.03.2017, PUZ “Locuințe”, Timișoara, zona Freidorf intravilan, str. Nicolae Andreescu, nr. 70, beneficiar KONRAD MIA CARMEN, aprobat prin H.C.L. nr.359/29.07.2008, se impune realizarea prospectului final de 12.50m.

Restricția de 3 tone nu se stabilește prin PUZ, ea poate fi solicitată Direcției Edilitare, Serviciul Drumuri, Poduri, Parcaje, Canalizare, Alimentare cu Apă, din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara

8. Referitor la faptul că „infrastructura stradală nu poate susține un cvartal de blocuri atașate străzii Nicolae Andreescu care trece pe sub un pod feroviar de 1 bandă și jumătate”

Accesul rutier din și în zona studiată prin PUZ se poate realiza atât pe strada Nicolae Andreescu, cât și pe strada Ardealului, precum și de pe Str. Ovidiu Cotruș.

Modernizarea străzii Anton Bacalbașa reprezintă o alternativă de circulație pentru str. Nicolae Andreescu.



ROMÂNIA

JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMISOARA

DIRECTIA GENERALA DE URBANISM SI DEZVOLTARE URBANA

Biroul Avizare Conformități PUG/ PUD/ PUZ

Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel: +40 256 408435
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

Rezultatele informării și consultării împreună cu răspunsul inițiatorului au fost afișate pe site-ul oficial www.primariatm.ro și expediate prin Poștă celor care au formulat sugestii și obiectii din partea publicului cu privire la această investiție, atât persoanelor care au consultat documentația, respectiv persoanelor participante la întâlnirea cu proiectantul SC ARHITECT TRIMBIAS SRL, **organizată în data de 19.09.2017**, la sediul Primăriei Municipiului Timișoara, camera 213, et. 2, cât și proprietarilor imobilelor din zonă, vecine amplasamentului pe care se propune Planul Urbanistic Zonal „**DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**”, str. Nicolae Andreescu – str. Anton Bacalbașa, CF nr. 402010, CF nr. 413811, Timișoara.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile prevăzute de H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 183/08.05.2017 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și 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 „**DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**”, str. Nicolae Andreescu – str. Anton Bacalbașa, CF nr. 402010, CF nr. 413811, Timișoara, beneficiar S.C. LOMAS SERV S.R.L., a fost finalizată și se va putea începe circuitul legal de avizare.

ARHITECT ȘEF
Emilian Sorin CIURARIU



CONSILIER
Liliana IOVAN

