

Nr. UR2017 – 005680/29.05.2017

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

- **PUZ** - „LOCUINTE COLECTIVE SI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”;
- Amplasament: Str. Armoniei nr. 20-20A, Timisoara;
- Beneficiari: Nicolae Petru OLARIU, Didina Dorina ALEXANDRU, Vasile LAZA, Maria LAZA, Ciprian Daniel LAZA;
- Proiectant: S.C. RD SIGN 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 Compartimentul Avizare Conformități PUG/PUD /PUZ din cadrul Direcției Urbanism și afișată pe site-ul www.primariatm.ro, în perioada **17.04.2017- 11.05.2017**. 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. 63/22.02.2017 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, au fost notificați cetățenii ale căror proprietăți sunt direct afectate de propunerile PUZ, prin adrese expediate prin poștă și prin publicarea anunțului pe site-ul www.primariatm.ro.

Proprietari notificați :

- Proprietari imobile – Str. Tudor Arghezi nr. 42, 44, 46, 48, 50, 52, 3, 5, 7, 2, 6, 4, 12, 10, 80, 78, 76, 74, 72, 70, 68, 66, 64, 62, 60, 54, 56, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 22A, 22B, 26, 28, 30, 32, 34, 36, ;
- Proprietari imobile – Str. Armoniei nr. 16, 18, 20, 24, 24A, 24B, 26, 28, 8B, 8A, 8C, 10, 12, 14, 8;

Documentația disponibilă la Compartimentul Avizare Conformități PUG/PUD /PUZ, nu a fost consultată de nici o persoană.

La întâlnirea cu proiectantul S.C. RD SIGN S.R.L, organizată în data de **03.05.2017**, între orele **14,00 – 15,00**, la sediul PMT – Direcția de Urbanism, s-au prezentat 2 persoane din partea publicului. Au fost formulate obiecții având numerele de înregistrare: UR2017-006750 – Kojnog Gheza, RU2017-000173/02.05.2017 – Costache Cristian Sorin prin Cabinet Individual de Avocat Purdea Ioan Lucian, și UR2017-007527/11.05.2017 - Cabinet Individual de Avocat Purdea Ioan Lucian.

La aceste sugestii/sesizări din partea publicului, proiectantul documentației **PUZ** - „LOCUINTE COLECTIVE SI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, Str. Armoniei nr. 20-20A, Timisoara, a răspuns prin adresele cu numărul UR2017-007880/18.05.2017 și UR2017-007882/18.05.2017.



1. Conform raspunsului din partea proiectantului: **"Distanța dintre strada nou propusă prin documentația de urbanism și str. Tudor Arghezi este de 214 metri în linie dreaptă.**

Conform articolului 14 din Hotărârea Consiliului Local 63/21.02.2017 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 140/ 19.04.2011 - privind aprobarea "Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului", cu modificările și completările ulterioare, proprietarii de pe strada Tudor Arghezi sunt definiți ca "persoane cu relevanță funcțională" și nu sunt proprietari direct afectați, astfel încât nu intră sub incidența Ordinului 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Conform Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014, ART. 3 Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Astfel, afectate sunt acele terenuri care se află la o distanță egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, respectiv terenurile aflate la o distanță maximă de 20 metri. Distanța cea mai mică dintre un imobil de pe strada Tudor Arghezi (dintre imobilele amintite în sesizare) și terenurile ce fac obiectul PUZ-ului este de 150 metri.

În concluzie, nu se poate stabili relația de vecinătate a sesizantilor cu investiția propusă și, implicit, nu se evidențiază în fapt care ar fi dreptul vătămat și nici interesul legitim încălcat al vreunei persoane".

2.. Conform articolului 50.din HCL 63/21.02.2017 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 140/ 19.04.2011 - privind aprobarea "Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului", cu modificările și completările ulterioare: " *Observatiile depuse în acest termen vor însoți documentația înaintată în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (C.T.A.T.U.) în vederea analizării pentru emiterea Avizului de oportunitate.*"

Avizul de oportunitate este emis favorabil, nefavorabil sau cu condiții.

În regulamentul mai sus menționat nu se face referire la faptul că proiectantul ar trebui să fie informat cu privire la sesizările existente.

Procedura informării și consultării publicului în Etapa a 2-a - etapa elaborării propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent, presupune transmiterea observațiilor primite din partea publicului către proiectant și oferirea răspunsurilor atât în scris, cât și pe site-ul primăriei.

Conform articolului 62 din HCL 63/21.02.2017 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 140/ 19.04.2011 - privind aprobarea "Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului", cu modificările și completările ulterioare: [...], în termen de 15 zile calendaristice, Compartimentul Avizare Conformități P.U.G./ P.U.D./ P.U.Z. va informa publicul cu privire la rezultatele informării și consultării publicului, a observațiilor și sugestiilor acestora (dacă este cazul) și a răspunsului argumentat și motivat a inițiatorului documentației de urbanism (dacă este cazul). Aceste informații și răspunsuri se vor afișa pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara,



pentru fiecare documentatie în parte, într-o secțiune special dedicată acestor documentatii (la adresa www.primariatm.ro, secțiunea „Planuri urbanistice” / „Planuri urbanistice supuse informării și consultării publicului”) și se vor transmite și în scris celor interesați care au formulat sesizări și care au transmis opinii (dacă este cazul).”

Planul Urbanistic General aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017, este singurul document în vigoare la data elaborării documentatiei.

3. La aspectele invocate de către avocat COSTACHE CRISTIAN, cu privire la faptul că în documentatia Plan Urbanistic Zonal ”Locuinte colective si functiuni complementare” - Amplasament: str. Armoniei, nr. 20-20A sunt utilizate totusi notiuni cuprinse în Noul Plan Urbanistic General, documentatie care se află în procedura de elaborare, dezbateri si adoptare, fiind aprobată Etapa 3 - Elaborare PUG - Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare Municipiului Timisoara, întocmit conform Proiectului nr. U190TM, realizat de S.C. PLANWERK S.R.L. CLUJ NAPOCA, S.C. VITAMIN ARCHITECTS S.R.L. TIMISOARA si S.C. IHS ROMANIA S.R.L. BUCURESTI, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Timisoara nr. 428/30.07.2013, nu ne-a putut fi oferit un răspuns fără echivoc care să justifice utilizarea notiunilor din Noul PUG. Apreciam că se impune transarea acestui aspect cu atât mai mult cu cât inclusiv în plansele documentatiei PUZ supusă spre informare si consultare sunt făcute trimiteri atât la Vechiul PUG (de exemplu în plansa de mobilare), cât si la Noul PUG (precum si plansa de reglementări).”

Conform răspunsului proiectantului: “Exprimarea este din nou tendentioasă si denaturează faptele spre a sluji scopului sesizării. Răspunsul pe care ni-l asumăm ca proiectanti, atât în scris cât si verbal în cadrul întâlnirii, este că am folosit documentatia PUG-ului nou cu caracter informativ, cu scopul de a armoniza viitoarele dezvoltări cu directiile si tendintele de dezvoltare ale acestuia, în special în ceea ce privește infrastructura, asa cum este stipulat si în Avizul de oportunitate nr. 12 din 29.09.2016, subcapitolele 2. Categoriile functionale ale dezvoltării si eventualele servituti si 4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților”.

4. Referitor la “toate aceste neconcordanțe cu privire la reglementarea urbanistică aplicabilă la întocmirea documentatiei Plan Urbanistic Zonal ”Locuinte colective si functiuni complementare” - Amplasament: str. Armoniei, nr. 20-20A se impune pe de o parte stabilirea documentatiei urbanistice de top Plan Urbanistic General la care trebuie să se raporteze documentatia supusă spre informare si consultare, iar pe de altă parte să se procedeze la refacerea acestei documentatii prin raportarea la PUG-ul aplicabil în acest caz”, raspunsul proiectantului este: Nu există neconcordanțe. Singurul Plan Urbanistic General aplicabil este Documentatia de urbanism, faza P.U.G., aprobată prin H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. 131/24.04.2017, Timisoara.

5. Referitor la, ”Un alt aspect pe care dorim să-l sesizăm vizează faptul că în plansele documentatiei PUZ supusă spre informare si consultare se fac trimiteri si la documentatii urbanistice care se află în diverse stadii de elaborare si care nu sunt până în acest moment aprobate printr-o hotărâre de consiliu local, tocmai pentru a induce în eroare autoritatea administrativă cu privire la regimul de înălțime al zonei studiate.” raspunsul proiectantului este: Exprimarea ”pentru a induce în eroare” este din nou tendentioasă. Aspectele legate de preluarea documentatiilor de urbanism din diverse faze existente în zonă au fost discutate cu administratia publică si cu specialistii din Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism si reprezintă o practică normală de integrare a tuturor documentatiilor.



Pe lângă aceste documentatii de urbanism aflate în diverse stadii de elaborare am avut în vedere și documentatiile de urbanism aprobate, respectiv PUZ aprobat prin HCL 360/29.07.2008, având regim de înălțime P+10 pe str. Armoniei nr. 25 și PUZ aprobat prin HCL 90/30.03.2004, având regim de înălțime P+2+M, P+4+M, POT 70% situat chiar pe str. Tudor Arghezi, precum și fondul construit din zona de blocuri cu P+8, pe str. Armoniei nr. 23.

6. Referitor la faptul că nu este suficient reglementată în documentatia urbanistică supusă spre informare și consultare problema drumurilor ce împrejmuiesc zona studiată, în condițiile în care soluția propusă vizează construirea drumului de 8 metri pe amplasamentul terenului ce ar urma să fie reglementat prin acest PUZ, urmând ca diferența de 8 metri să fie amplasată pe terenul învecinat, teren care are în prezent doar o documentatie urbanistică de tip PUZ în lucru. O altă problemă vizează situația în care beneficiarul actualului PUZ va proceda la edificarea imobilelor pe terenul reglementat prin acesta, iar proprietarul terenului învecinat nu va obține aprobarea documentatiei PUZ aflată în prezent în lucru sau nu va edifica și el construcțiile pe acest teren, caz în care întreaga zonă ce ar urma să fie reglementată de prezentul PUZ să aibă pentru o lungă perioadă de timp sau chiar pentru totdeauna drumuri de doar 8 metri, în condițiile în care s-au impus drumuri de 16 metri.”

Răspuns proiectantului este: “Aspectul drumului a fost deja discutat de proiectantul de specialitate în cadrul comisiei de circulație din Primăria Municipiului Timișoara. Tronsonul de drum cuprins între strada Centură (Grigore Alexandrescu) și strada Armoniei se va realiza în două etape. În prima etapă se va amenaja un carosabil de 6m și 2m de trotuar pe terenul de 8m lățime ce urmează a fi cedat de beneficiar după aprobare PUZ prin HCL.

Ulterior, când se va urbaniza terenul pentru care s-a emis avizul de oportunitate nr. 28/26.11.2015 se va constitui profilul de 16m.

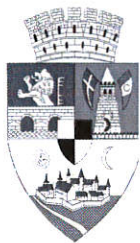
Dacă proprietarul vecin decide să nu urbanizeze terenul, carosabilul de 6m și trotuarul de 2m sunt suficienți pentru PUZ-ul nostru deoarece asigurăm parcajele integral pe parcelele noastre”.

Facem precizarea că ambii investitori de pe str. Armoniei nr. 18, cât și cei de la nr.16 doresc refacerea vechiului PUZ aprobat prin HCL 437/2007, având documentatiile în faza de aviz de oportunitate aprobat, așa că ipoteza în care terenul învecinat va rămâne neurbanizat este una improbabilă.

7. Referitor la faptul că în documentatia prezentata nu sunt respectați integral indicatorii urbanistici (limite valori minime și maxime) prevăzuți în Avizul de oportunitate nr. 12 din 29.09.2016, mentionam că documentatia depusă pentru etapa informării și consultării publicului respectă în totalitate indicii cuprinși în Avizul de oportunitate.

8. Referitor la faptul că se solicită proiectantului și autorității administrative să se comunice dispoziția legală ce permite reglementarea a două regimuri distincte de Procent de Ocupare a Terenului a parterului, față de restul etajelor, având în vedere faptul că în situația zonei mixte se utilizează $POT_{max}(parter)=50\%$, $POT_{max}(etaje)=35\%$ ”, mentionam că în baza HG 525/96, Anexa 2, Art. 2.1 procentul de ocupare al terenului se reglementează în funcție de destinația zonei. Funcțiunea propusă prin PUZ pe parcelele 6, 7 și 15 este mixtă. Pentru zone mixte procentul maxim este 70%.

Proiectantul a considerat că procentul de maxim 70% produce o densitate prea mare și a ales condiții de implantare mai restrictive decât cele prevăzute în lege.



Dacă soluția propusă de beneficiar, aprobată de specialistii din CTATU și avizată de administrația publică prin avizul de oportunitate nr. 12 din 29.09.2016 este considerată nelegitimă, putem să revenim asupra acestui aspect și să se propună un POT unic de 70%.

Sesizarea este formulată având la bază un document supus spre avizare, respectiv noul Plan Urbanistic General (P.U.G.) al Municipiului Timisoara - Etapa 3, document cu caracter informativ ce nu a fost aprobat prin Hotărâre de Consiliu Local (H.C.L.) și nu produce încă efecte din punct de vedere juridic.

Coroborarea documentatiei P.U.Z. cu prevederile noului P.U.G.

În Avizul de oportunitate nr. 12 din 29.09.2016, se regăsesc referiri la documentatia de urbanism "Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a de elaborare PUG Timisoara", aprobat prin HCL nr. 428/30.07.2013, în două subcapitole, respectiv punctele:

Categoriile functionale ale dezvoltării și eventualele servituti, în care se prevede faptul că se vor respecta servitutile trecute în documentatia de urbanism mai sus menționată, cu privire la str. Grigore Alexandrescu, str. Phoenix și str. Armoniei. Precizăm pe această cale faptul că din terenul inițial aflat în proprietatea beneficiarilor, a fost cedată o suprafață de 1790 mp pentru a fi constituită o parcelă de teren pentru realizarea inelului IV de circulație, str. Grigore Alexandrescu (parcelă cu nr. Top. 2161/2). De asemenea, s-au stabilit profilele transversale conform PUG nou, rezultând în acest fel un profil de 14m pentru str. Armoniei și 24m pentru str. Phoenix. Acest lucru a determinat rezervarea unor suprafețe de teren pe parcelele aflate la frontul acestor străzi pentru o posibilă lărgire în viitor.

Profilele mai sus menționate sunt armonizate cu profilele propuse prin noul P.U.G.

Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților, în care se prevede faptul că autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public. Prin propunerea PUZ se prevede realizarea unui drum perpendicular pe str. Grigore Alexandrescu, prin cedarea echitabilă dintre proprietarii parcelelor, astfel încât să rezulte un drum public cu un profil stradal cu lățimea de 16m. Astfel, rezultă o suprafață de teren de 3519mp ce se intenționează a fi trecută în domeniul public.

Conform răspunsului proiectantului la sesizările enunțate, **parcela pentru locuințe colective trebuie să aibă lungimea frontului la stradă mai mare sau egală de 22m, o suprafață minimă de 1.200mp și adâncimea parcelelor trebuie să fie mai mare decât frontul (RLU aferent noului PUG – Etapa 3, document cu caracter informativ, cap. ULi/c, art. 7);**

Documentul care a stat la baza stabilirii formelor și dimensiunilor parcelelor este Regulamentul General de Urbanism, document valabil, aprobat prin HG nr. 525 din 27 iunie 1996, art. 30:

"Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

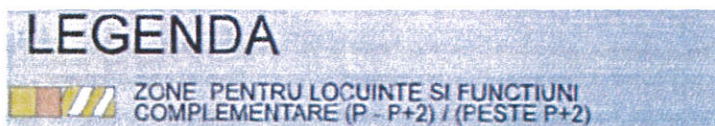
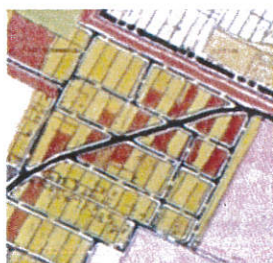


cu titlul de planșă nr. 1/2017 privind regimul de înălțime și funcțiuni

- pentru locuințele colective regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (P+2E, P+1E+M). Suplimentar față de acestea este admis un demisol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperisului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m (în documentația prezentată sunt prevăzute construcții de la S+P+2E+Er până la S+P+5E+Er);

Pasajul a fost extras din Regulamentul Local de Urbanism aferent noului P.U.G. al Municipiului Timisoara - Etapa 3, document cu caracter informativ, ULi/c, cap. JJJ, art. 12.

Documentul care a stat la baza stabilirii înălțimii clădirilor propuse este Planșa de reglementări urbanistice a P.U.G. Timisoara, document valabil, aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 131/24.04.2017



Conform acestei planșe, zona studiată se încadrează în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare, cu regim de înălțime P+2/peste P+2. La strada Grigore Alexandrescu, viitorul inel IV, fiind o arteră mare de circulație, s-a decis să se aleaga un regim de înălțime peste P+2, iar pe restul parcelelor P+2.

- sunt admise maxim 6 unități locative într-o locuință colectivă (în documentația prezentată sunt prevăzute locuințe colective cu 11 apartamente până la 50 apartamente);

Pasajul a fost extras din Regulamentul Local de Urbanism aferent noului PUG al Municipiului Timisoara - Etapa 3, document cu caracter informativ, ULi/c, cap. III, art. 4.

În documentația de urbanism faza PUG a Municipiului Timisoara, respectiv în legislația în vigoare, nu este limitat numărul de unități locative ce pot fi prevăzute într-o locuință colectivă.

- CUT maxim admis = 0,9, POT maxim admis 35% atât pentru zona LiC, cât și pentru zona Uli/c (atât în planșele prezentate, cât și în părțile scrise este specificat un CUT max = 2,4 și POT maxim = 50%).

Pasajul a fost extras din Regulamentul Local de Urbanism aferent noului PUG al Municipiului Timisoara - Etapa 3, document cu caracter informativ, ULi/c, cap. KKK, art. 18.

Documentul care a stat la baza stabilirii Procentului de Ocupare a Terenului este Regulamentul



General de Urbanism, document valabil, aprobat prin HG nr.525 din 27 iunie 1996, art. 15 si anexa 2:

"Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1. - Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

2.1.1. - Zone centrale - 80%

2.1.2. - Zone comerciale - 85%

2.1.3. - Zone mixte - 70%

2.1.4. - Zone rurale - 30%

2.1.5. - Zone rezidențiale

2.1.5. - zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - 35%

2.1.5. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - 20%

2.1.5. - zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%

2.1.6. - Zone industriale - pentru cele existente

- nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului

- pentru cele propuse

- procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate

2.1.7. - Zone de recreere

- nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului. "

Pe parcelele cu nr. 6, 7 si 15, exclusiv la parterul clădirilor se propun functiuni complementare ce se încadrează în prevederile de mai sus la zonă mixtă, propusă cu un procent de ocupare al terenului (POT) de 70%. Din considerente de ambient urban si densitate, am decis să limităm POT la 50%.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile prevăzute de H.C.L. nr. 43/29.07.2016 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului, Etapa 2 – etapa elaborării propunerilor PUG și RLU aferent, de informare și consultare a publicului cu privire la documentația Plan Urbanistic Zonal „Locuinte colective si si functiuni complementare”, str. Armoniei nr. 20-20A, Timișoara, beneficiari Nicolae Petru OLARIU, Didina Dorina ALEXANDRU, Vasile LAZA, Maria LAZA, Ciprian Daniel LAZA, a fost finalizată și se va putea începe circuitul legal de avizare.

ARHITECT SEF
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER
Steluta URSU