

In atentie: Compartimentului Avizare conformitati PUZ/PUG/PUD
Directia Generala de Urbanism si Dezvoltare Urbana
Primaria Municipiului Timisoara

In atentie: D-nei Sleam Alice Maria

Subiect: Elaborare Plan Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM DE INALTIME P+3E - (S+)P+5E CONSTRUIRE HYPERMAKET IN REGIM DE INALTIME P+1E CU PARCARI DESCHISE LA PARTER, CONSTRUIRE PLATFORME PARCAJE SI ACCES DIN CALEA MARTIRILOR

Amplasament: Calea Martirilor nr.98, Timisoara, jud. Timis.

Cf nr.428089, 427247, 427215, 427193

Referitor: Documentatie inregistrata cu nr. UR2017-014726/11.09.2017

Ca urmare a solicitarilor primite din partea dumneavoastra avand ca subiect proiectul in faza PUZ mai sus amintit, va aducem la cunostinta urmatoarele:

1. Parcele vecine in sensul legii reprezinta orice parcele care au o limita comuna numita **limita separatoare** intre parcele
2. Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, **prin aliniament** se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
3. **STRĂDĂ**, *străzi*, s. f. 1. Drum (pavat sau asfaltat) în interiorul unei localități, de-a lungul căruia se înșiră, de o parte și de alta, trotuarele și casele (Conform DEX 2009)
4. Intreaga strada pe care locuiti (Jean Monet) NU se compune DOAR din locuinte rezidentiale cu un regim de inaltime P+M.
Pe latura estica a strazii Jean Monet – in partea sudica sunt edificate **hale de depozitare** regim de inaltime Parter conform PUZ aprobat cu HCL nr22/2014 si o **cladire cu functiune de birouri cu regim de inaltime P+1+M** (foto atasat)
Pe latura estica a strazii Jean Monet – in proximitatea imobilului dumneavoastra sunt amplasate 2 locuinte cu regim de inaltime mai mare de P+M (fie P+M+pod locuibil fie P+1+M) (foto atasat)
Pe latura estica a strazii Jean Monet la numarul 3 este identificat un imobil de locuinte in regim de inaltime D+P+1+M (foto atasat)
Pe latura vestica a strazii Jean Monet la intersectia cu str. Martirilor este identificata o statie distributie carburanti (foto atasat)
5. „in perimetrul terenului aferent amplasamentului propus spre edificare a unor constructii in regimurile de inaltime specificate in anunt” sunt identificate imobile in regim de inaltime P+2E cu functiune actuala industriala
6. In cvartalul delimitat de strazile :Calea Martirilor la est, Str. Mures la nord, str. Jean Monet la vest, str. Gavril Musicescu la sud, nu exista un fond construit cu un regim de inaltime omogen P+M, conform observatiilor directe .Conform Planului Urbanistic General- in vigoare aprobat cu H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin HCL 105/2012 in cvartalul studiat se intalneste o **“subzona rezidentiala cu cladiri P- P+2”**

7. Zona rezidentiala despre care spuneti ca "ar fi fost conceputa" nu poate fi descifrata la nivel urbanistic cata vreme cele doua fronturi ale strazi Calea Martirilor nu au nici macar o cladire identica (sau cel putin care sa aminteasca de aceeasi plastica arhitecturala) lucru care poate fi constatat prin simpla observatie.
8. Momentul edificarii constructiei dumneavoastra cu siguranta este ULTERIOR momentului edificarii ansamblului industrial existent pe terenul ce face obiectul PUZ
9. Momentul "conceperii acestei zone rezidentiale cu regim de inaltime P+M" este u siguranta ULTERIOR momentului edificarii ansamblului industrial cu cladiri P+2E existent pe terenul ce face obiectul PUZ
10. Conform plansei "U02-existent" anexa la HCL nr.472/2010 privind aprobare PUD "Construire spatiu comercial produse alimentare si nealimentare", strada Martirilor 1989 nr. 98, Timișoara la data de 20.12.2012 intersectia strazilor Calea Martirilor si Str Mures era marcata de prezenta unui imobil in regim de inaltime P+3 (etaje inalte) cu functiune industriala care NU are cum sa fie in "MIJLOCUL" unei zone rezidentiale unitare.(plansa anexata).
11. Argumentele dumneavoastra de zona rezidentiala unitara conceputa in pofida existentei unei zone industriale care in momentul construirii cartierului Braitim nu dadea semne de colaps sunt **NU GASESC JUSTIFICARE DIN PUNCT DE VEDERE URBANISTIC.**
12. Conform legii 50/1991 – reactualizata "regulile dupa care au fost construite imobilele" au fost stipulate in Certificatele de Urbanism , respective Autorizatiile de Construire emise in baza unor proiecte tehnice aferente fiecarui imobil in parte. "Drepturile dumneavoastra au fost materializate la acel moment" conform legilor in vigoare si nicidecum dupa speranta proprietarilor ca zona invecinata sa se supuna unor reguli de urbanizare organica
13. La momentul edificarii imobilelor dumneavoastra, ca si in prezent zona care face obiectul PUZ are destinația de zona industriala (Conform PUG Timisoara – aflat in vigoare)
14. Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara – în lucru (revizia 3) terenul de față este situat in intravilan si este destinat restructurarii urbane (transformare din zona indusrtiala) in vederea realizarii unei zone mixte comert, servicii, functiuni administrative financiar bancare si locuire colectiva. Conform "Regulamentului local de urbanism", parte scrisa, anexa a PUG – in lucru, capitolul "RiM - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă" art.13.Inaltimea maxima admisa precizeaza:
(43) Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.
(44) Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28m în punctul cel mai înalt.
(45) Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.
15. Conform Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara – în lucru (revizia 3) a fost supus cu succes procedurilor de informare si consultare a publicului
16. Dreptul la proprietate este asigurat de Constitutia Romaniei (art. 44) Dreptul de proprietate privată este definit ca dreptul real principal care conferă titularului său atributele de posesie, folosință și dispoziție (*jus possidendi, jus utendi, jus*

fruendi, jus abutendi) asupra bunului apropiat în formă privată, atribute care pot fi exercitate în mod absolut, exclusiv și perpetuu, cu respectarea limitelor materiale și a limitelor juridice. Este strict în sarcina proprietarului să stabilească scopul și profitul economic al bunului său.

17. Solicitarea de aprobare a indicilor urbanistici conform prezentului PUZ respectă o documentație de urbanism cu caracter superior (PUG), iar toate demersurile prezentului proiect au fost făcute conform legilor în vigoare.
18. Terenul ce face obiectul PUZ nu este "situat pe linia de proprietate cu proprietatea dumneavoastră" ci are o limită de proprietate comună cu proprietatea dumneavoastră, în acest caz fiind vorba despre fundul de lot.
19. Amplasarea clădirilor pe terenul studiat, față de limitele laterale și fundul de lot – adică toate laturile care nu sunt front la Strada Calea Martirilor, se va face (conf. planșa 23A07) **la o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 4,50m.**

În completarea acestei prevederi vă exemplificăm următoarele

- o clădire /corp de clădire cu înălțime la cornișă de 6m se va amplasa la o distanță de 4,50m față de limitele laterale și fundul de lot.
- o clădire/corp de clădire înălțime la cornișă de 9 m (înălțime medie pentru un imobil în regim de înălțime P+1) se va amplasa la o distanță de 4,50m față de limitele laterale și fundul de lot.
- o clădire/corp de clădire înălțime la cornișă de 25 m (înălțime maximă a clădirilor prevăzută în prezentul PUZ) se va amplasa la o distanță minimă de 12.5m față de limitele laterale și fundul de lot.

Asadar distanța măsurată în plan orizontal între limita cornișei FIECARUI nivel și limitele laterale (limita fundului de lot inclusă) ale parcelei este de minim jumătate din distanța măsurată în plan vertical de la cota teren sistematizat la cornișă FIECARUI nivel; rezultând faptul că distanța între limita dumneavoastră de proprietate și un apartament situate la ultimul nivel al unui imobil în regim de înălțime maximă P+5E+Er va fi de 12.5m și nu 4,5m după cum ați fost greșit informată.

20. Gradul de umbrire : La amplasarea clădirilor pe teren, conform Ordinului Ministerului Sănătății nr.119/2014 trebuie să se 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. Conform studiului de însorire anexat, această condiție este amplasată.
21. Vizibilitatea – distanța până la care poate fi văzut cu ochiul liber un obiect – parcelei/construcției dumneavoastră nu va putea dispărea în condițiile construirii de clădiri pe o parcelă vecină, indiferent de regimul de înălțime propus.
22. Intimitatea este percepția subiectivă asupra calității vieții personale. Încălțarea intimității este pedepsită conform Codului penal art.226 și nu este reglementată de către normele de proiectare urbanistică decât prin distanța de la limita de proprietate la geamul/fereastra cu vedere directă către vecinătăți și stabilite prin **Codul Civil articolul 614,615,616, sau reglementări urbanistice cuprinse în Regulamentele de urbanism.**

În ceea ce privește soluția arhitecturală a ansamblului, vă aducem garanții asupra faptului că reglementul de urbanism va prevedea OBLIGATIVITATEA amplasării de terasă verde peste imobilul în regim de înălțime P+1 care adaposteste hypermarket-ul și INTERDICȚIA de desfășurare activități comerciale pe această terasă înierbată

23. Nivelul de zgomot este reglementat de către OMS 119/2014, liniştea şi orele de linişte de către Legea nr. 61/1991 (republicată 2011) Art. 3 Alin. 26, şi Codul Penal art. 371
24. Din punct de vedere al disconfortului creat de funcţiunea comercială a Hypermarketului în regulamentul de urbanism se va prevedea obligativitatea amplasării de panouri fonoabsorbante pentru a îndeplini condiţiile OMS nr.119/2014.
25. Orarul de aprovizionare a spaţiilor comerciale şi de desfăşurare a activităţilor va ţine cont de legile în vigoare şi programul de linişte stabilit prin HCL Timişoara sau Legea 61/1991 (republicată 2011)

