

Către primăria Municipiului Timișoara
Direcția Urbanism
Birou avizare conformități PUG/PUZ/PUD

Răspuns la sesizările cu privire la PUZ "Dezvoltare zonă locuințe colective cu funcțiuni complementare" străzile Nicolae Andreescu – Anton Bacalbașa, CF 402010, 413811, intravilan Timișoara, jud Timiș, beneficiar S.C. "LOMAS SERV" S.R.L.

REFERITOR LA:

„Subliniem 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”

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

Art. 1. Tipurile de subzone funcționale: Zona M cuprinde servicii, mici unități productive nepoluante și unitățile comerciale inserate în zona de locuit.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei: Servicii, mică producție.

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei: Locuințe, Spații verzi amenajate, Accese pietonale, carosabile, parcaje, Rețele și instalații tehnico – edilitare.

Art. 4. Utilizări permise.

- servicii, comerț, alimentație publică, cult, sedii firme, instituții financiar-bancare
- locuințe
- spații verzi amenajate
- accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parkinguri
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei
- depozite sub 50 mp arie construită desfășurată.

Art. 6. Interdicții temporare.

- Se instituie interdicție temporară de construire pentru zonele pentru care s-a stabilit obligativitatea întocmirii unor documentații PUZ sau PUD (vezi planșa REGLEMENTĂRI). Interdicțiile se stabilesc până la elaborarea și aprobarea documentației PUZ , respectiv P.U.D.

În concluzie, conform PUG în vigoare zona nu este încadrată ca fiind exclusiv rezidențială, ci zonă de tip M, având ca funcțiune dominantă serviciile și mică producție, locuirea fiind funcțiune complementară admisă a zonei.

„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”

Referitor la oportunitatea PUZ-ului:

Conform legii 350, 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;

Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:

- a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
- b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
- d) dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;
- e) capacitățile de transport admise.

S-a obținut Avizul de Oportunitate nr. 17/08.06.2017 emis de către Primăria Municipiului Timisoara, având la baza Procesul verbal întocmit în urma ședinței din data de 08.06.2017 a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism. Prin aviz s-a stabilit oportunitatea elaborării documentației de tip Plan Urbanistic Zonal. De asemenea s-a definit teritoriul ce urmează să fie studiat, 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 servituți.

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 și Zonă MIXTĂ. Modificari sunt permise în urma aprobării unor documentatii de urbanism – PUZ.

***„In prezent ZONA CANAL LAKER FREIDORF, in care locuim, este
"zona de locuinte individuale cu regim redus de inaltime cu caracter
urban" si asa dorim sa fie mentinuta.”***

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.

Este 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.

***„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.”

Avizul de Oportunitate nr. 17/08.06.2017 emis de către Primăria Municipiului Timișoara solicită respectarea următoarelor servituți:

se vor respecta servituțiile 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 menționat 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.

În plus este evidentă tendință 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.

„dorim 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 NU este definită ca zonă de locuințe individuale, ci zonă MIXTĂ, conform PUG în vigoare.

„In considerarea faptului, ca pentru zona indicata mai sus, au mai existat încercări similare si in anul 2007 respectiv 2011, ambele fiind respinse apreciem ca demersul nostru este unul intemeiat si legitim.”

În zona studiată (UTR 58), cu interdicție de construire până la aprobare P.U.D./P.U.Z., au fost aprobate următoarele documentații de urbanism, faza PUD sau PUZ:
- PUZ "Locuințe colective mici în regim de înălțime P+1E+M/Er" beneficiar S.C. TIMIOR COLLANT S.R.L. aprobat cu H.C.L. nr.121/31.03.2017:

Subzona A:

- Locuințe individuale înșiruite
- regim de înălțime maxim P+1E+M/Er
- POT_{max} = 35%
- CUT_{max} = 0,9
- H_{max} = 12m

Subzona B:

- Locuințe colective mici
- regim de înălțime maxim P+1E+M/Er

- $POT_{max} = 35\%$
- $CUT_{max} = 0,9$
- $H_{max} = 12m$

- PUZ "Locuințe", Timișoara, Zona Freidorf intravilan, str. Nicolae Andreescu, nr.70, beneficiar KONRAD MIA CARMEN, aprobat cu H.C.L. nr.359/29.07.2008

Locuințe și funcțiuni complementare:

- regim de înălțime maxim P+2E
- $POT_{max} = 35\%$
- $CUT_{max} = 0,4$

Zonă mixtă:

- regim de înălțime maxim P+2E
- $POT_{max} = 40\%$
- $CUT_{max} = 1,2$

- 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 cu H.C.L. nr.273/29.06.2010

Locuințe colective și funcțiuni complementare:

- regim de înălțime maxim D+P+3E+M
- $POT_{max} = 40\%$
- $CUT_{max} = 2$

- 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 cu H.C.L. nr.398/30.09.2008

Locuințe colective și funcțiuni complementare:

- regim de înălțime maxim P+2E+M
- $POT_{max} = 25\%$
- $CUT_{max} = 1,2$

- 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 cu H.C.L. nr.189/28.04.2009.

Chiar dacă analiza situației existente 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.

„(...) va crea 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 crea poluare fonică...”

1. Retrageri fata de limite

Conform RGU, Capitolul III – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor, Articolul 24 - Amplasarea în interiorul parcelei : „Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri ”.

Conform R.L.U. aferent PUG în vigoare, aprobat cu HCL Timișoara nr.157/28.05.2002 a cărei valabilitate a fost prelungită prin Hotărârea Consiliului Local nr.105/24.04.2012, aferent zonei LM, Articol 15 :” a) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- clădirile vor putea fi realizate în regim înșiruit (atingând ambele limite laterale ale parcelei) cu condiția de a avea obligatoriu asigurat un acces auto în parcelă la parterul clădirii, având minimum 3 m lățime, respectiv 3,80 m în cazul parcelelor mai mari de 600 mp.
- clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau independent cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie de 1,9 m și să aibă un acces auto asigurat în parcelă.
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătății, Art. 2,3,4,5 și 16

b) Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

- clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10 m față de limită, cu condiția să nu stânjenească însorirea pe parcela vecină; în condiții bine justificate se acceptă o distanță minimă de 6m. Clădirile se pot amplasa pe limită, în condițiile alipirii de un calcan existent.
- anexele gospodărești se vor amplasa la cel puțin 4 m față de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3 m.

Conform Noului Cod Civil, Capitolul III, Secțiunea 1, Articol 612 : „Distanța minimă în construcții:

Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.”

Conform Noului Cod Civil, Capitolul III, Secțiunea 1, Articol 615, „Distanța minimă pentru fereastra de vedere

(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.”

Conformarea zonei de implantare a construcțiilor propusă nu încalcă niciuna din prevederi. Clădirile ce se vor autoriza în baza prevederilor PUZ 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.

„...și nu în ultimul rând va înrăutăți considerabil traficul din zonă prin introducerea în circulație, într-o zonă relativ mică, a unui număr de minim 400 de mașini”

„Notăm 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.

Se va elabora în cazul în care acest lucru este considerat a fi necesar de către forurile avizatoare.

„NU SUNTEM DE ACORD cu extinderea străzii Anton Bacalbașa, urmand sa dispuneti interzicerea circulatiei pentru autovehiculele cu capacitate mai mare de 3 tone.”

„Notăm deasemenea, 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.117 din 08.06.2017 - se vor respecta serviciile 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 Urbana 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.

Menționăm că și prin aprobarea PUZ Timior Collant/H.C.L. nr.121/31.03.2017 și PUZ Konrad Mia Carmen/ H.C.L. 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 Tehnice de Drumuri și Poduri din cadrul PMT.

„Pur și simplu infrastructura stradală nu poate susține un cvartal de blocuri atașate străzii N. Andreescu care trece 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.

„De asemenea, subliniem ca societatea comerciala beneficiara, LOMAS SERV SRL, CUI 7267316, cu sediul social declarant in Timisoara str. Hebe nr.2, este falimentara, cu datorii fiscale, fără angajați având cifra de afaceri zero ceea ce aduce numeroase dubii cu privire la acest PUZ”

Afirmația de mai sus nu are nici o relevanță cu privire la elaborarea P.U.Z.. Terenul aflat în proprietatea beneficiarului având categoria de folosință Zonă MIXTĂ cu interdicție

temporară de construire până la elaborare PUD/PUZ – conform PUG aprobat prin H.C.L. 157/2002 prelungit prin H.C.L. nr. 131/2017, este obligatorie întocmirea unei documentații de urbanism. Această documentație de tip PUZ, va reprezenta în urma aprobării sale prin HCL, instrumentul în baza căruia se vor emite Certificate de urbanism în vederea obținerii Autorizațiilor de construire.

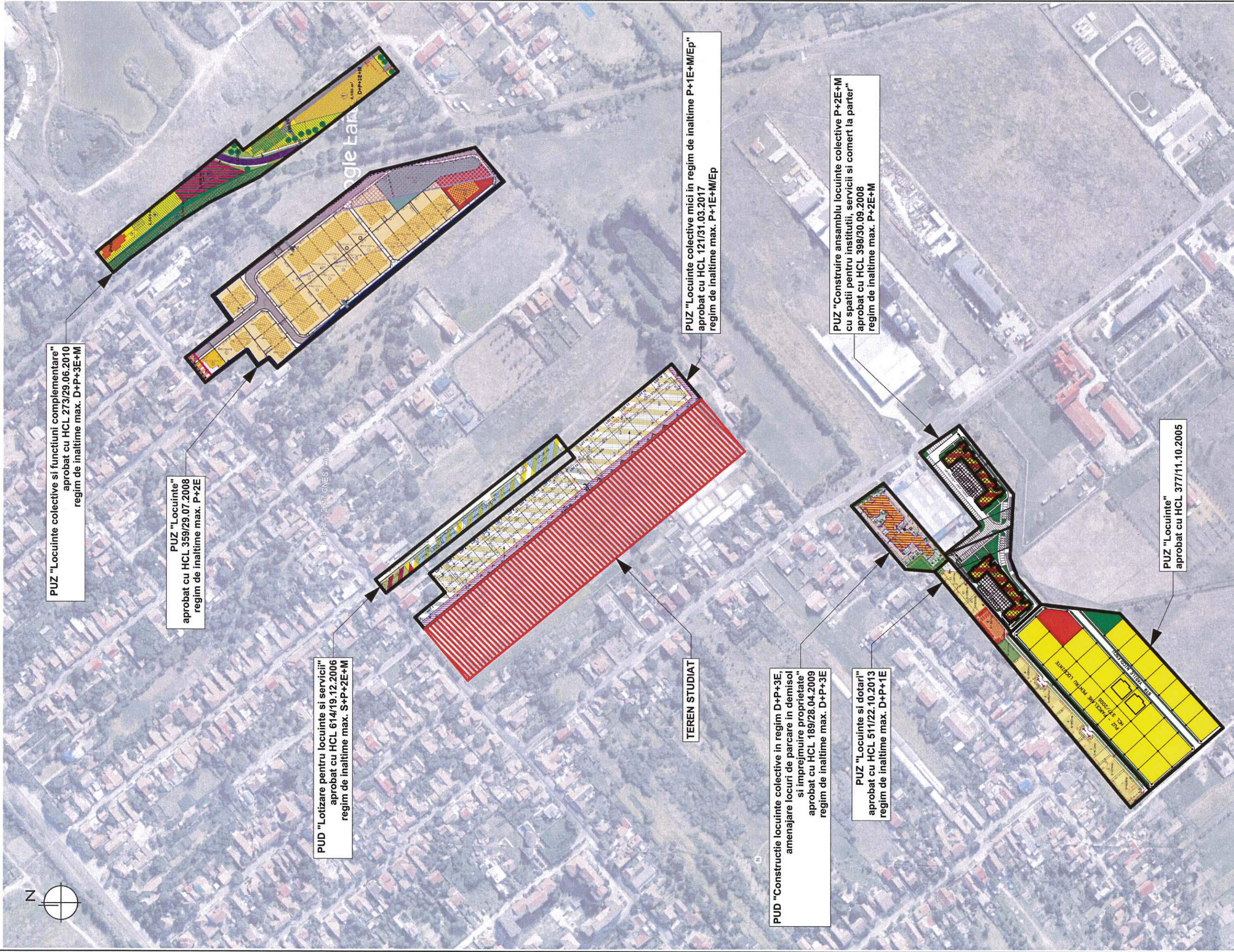
Timișoara,
13.10.2017

Proiectant de urbanism,

S.C. Arhitect Trîmbițaș S.R.L.

Arh. Georgeta Trîmbițaș





Specialist R.U.R.	arh. Georgeta Trîmbișay	Proiectant:	S.C. "ARHITECT TRIMBITAS" S.R.L. RO 7951790 J25136/1985 str. M. Todevschi nr.2, Timișoara, jud. Timiș tel: 0256/422212 e-mail: arh@trimitas.ro	Denumire proiect:	PLAN URBANISTIC ZONAL "Dezvoltare zonă locuințe colective cu funcțiuni complementare"	Nr. proiect:	154/2016	
Șef proiect:	arh. Georgeta Trîmbișay	Beneficiar:	S.C. LOMAS SERV S.R.L.	Strada Nicolae Andreescu - Anton Bacalbașa CF nr. 402010, 413811, Intravilan Timișoara, jud. Timiș	Faza:	P.U.Z.	Data:	15.07.2017
Proiectat:	arh. Alina Narija	Scara:	1:2500	Denumire planșă:	Studiu zonă - Documentații de urbanism aprobate în zonă	Nr. planșă:	154-A12	
Desenat:	arh. Alina Narija							
Verificat:	arh. Camil Mărinou							