



Nr: UR2018-008839/20.08.2018

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 - LOCUINȚE ȘI SERVICII
- Amplasament: PIATA BISERICII NR. 7, Timișoara
- Beneficiar: SC OGLINDA SA
- Proiectant: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA PUICA RADU

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 Generala de Urbanism si Dezvoltare Urbana și afișată pe site-ul www.primariatm.ro, în perioada **12.06.2018 – 06.07.2018**.

În acest scop, beneficiarul documentației a amplasat un panou pe parcela care a generat planul urbanistic zonal iar Direcția Generala de Urbanism si Dezvoltare Urbana, a amplasat 4 panouri (3 panouri pe teritoriul zonei studiate prin P.U.Z. si 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 si 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 :

- Parohia Elisabetin Timișoara – Piața Bisericii nr. 6;
- Proprietar imobil Piața Bisericii nr. 4, 5;
- Proprietar imobil str. Protopo George Dragomir nr. 2, 4, 4, 8, 10, 10 A, 12, 14, 14A;
- Proprietar imobil Piața Crucii nr. 9, 10;
- Manastirea Ordinului Salvatorian; Parohia Romano-Catolică „Preasfânta Inimă a lui Isus“ str. 1 Decembrie 1918 nr. 1;
- Proprietar imobil str. 1 Decembrie 1918 nr. 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15;
- Pașca Sorin Constantin str. 1 Decembrie nr. 17, ap. 9
- Guta Dana Doina str. 1 Decembrie nr. 17, ap. 5
- Rapa Ioan str. 1 Decembrie nr. 17, ap. 4A
- Tomoroga Mircea str. 1 Decembrie nr. 19, ap. 1
- Adam Cornelia 1 Decembrie nr. 21
- Proprietar imobil str. 1 Decembrie nr. 19, 23, 25, 27, 27A
- Pusa Sorina – Andreea str. Ghirlandei nr. 1, ap. 4



- Gradinita cu Program Normal nr. 8 str. Ghirlandei nr. 2
- Proprietar imobil str. Ghirlandei nr. 1, 1A, 3, 4, 5, 7
- Proprietar imobil str. Wilhem Muhle nr. 1, 2, 3, 4, 5, 5A, 6, 7, 8
- Liceul Teoretic Grigore Moisil – corp gimnazial – Piata Balcescu nr. 2
- Liceul Teoretic Grigore Moisil str. Ghirlandei nr. 4

Documentația disponibilă la Biroul Avizare Conformități PUG/PUD/PUZ, a fost consultată de trei persoane.

La întâlnirea cu proiectantul BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA PUICA RADU, **organizată în data de 19.06.2018**, între orele 14.00 – 15.00, la sediul Primăriei Municipiului Timișoara, camera 213, et. 2, nu a participat din partea publicului nici o persoană interesată de această investiție.

S-au formulat sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție, înregistrate la Serviciul Relaționare Directă cu Cetățenii din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara cu nr. UR2018-011114, 011131, 011171, 011184, 011185/ 05.07.2018, UR2018-011239/06.07.2018.

La toate aceste sugestii și obiecții din partea publicului, proiectantul documentației PUZ „**LOCUINTE ȘI SERVICII**”, PIATA BISERICII NR. 7, Timișoara, a răspuns prin adresa înregistrată cu nr. URU2018- 011804/16.07.2018.

Conform acestui răspuns:

Planul Urbanistic Zonal (PUZ-ul) are caracter de reglementare specifică, detaliată a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate (acoperind toate funcțiunile: locuire, servicii, producție, circulație, spații verzi, instituții publice, etc.) și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile PUG-ului localității din care face parte. Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism (permisiuni și restricții) necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată (PUZ-ul reprezintă o fază premergătoare realizării investițiilor, prevederile acestuia realizându-se etapizat în timp, în funcție de fondurile disponibile).

1. Soluția propusă se încadrează în caracterul și direcția de dezvoltare a zonei și nu depășește ca regim de înălțime și indici urbanistici investițiile recente din zona.

2. Retragerile pe parcelă și regimul de înălțime se stabilesc prin PUZ și se consideră:

Codul Civil 2009- CAPITOLUL III -Limitele juridice ale dreptului de proprietate privată

- SECȚIUNEA 1 -Limite legale

- Art. 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

- Art. 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.

Ordinul Ministerului Sanatatii nr 119/2014 - ART. 3 al(1) 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. Art. 3

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidentiază ca 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).

RGU Art. 31 - Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

RLU PUG Timisoara in vigoare aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017

6.30. Modul de amplasare a construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele poate fi: înșiruit, cuplat, izolat. Construcțiile retrase în raport cu limitele separatoare dintre parcele se vor amplasa la o distanță minimă de 1.90 m față de acestea.

9.14. Stabilirea înălțimii construcțiilor se face pe baza analizei situațiilor distincte în corelare cu ceilalți parametri care definesc condițiile de construibilitate a terenurilor pe care se vor amplasa și anume:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural urbanistice a zonei;
- asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor dominante a zonei.

IV. 2. L – ZONA REZIDENȚIALĂ

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.

A. Pentru subzonele LM a, LI a:

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.

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.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

Modificarea regimului maxim de înălțime poate fi făcută în situații justificate, cu condiția elaborării unei documentații PUZ care să cuprindă un studiu referitor la impactul creșterii înălțimii asupra siluetei urbane.

IV. 4. ZONA MIXTĂ

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.

Conform Art. 24- R.G.U. și Cap. II.6 al RLU.

Este obligatorie respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil, și Cap. II.6 al R.L.U.cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

-În raport cu limitele laterale ale parcelei, locuințele pot fi amplasate :

- înșiruit (cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate)
- în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)
- în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți)

Retragerile față de limitele laterale ale terenului se bazează în principal pe prevederile Codului Civil și pe cele cuprinse în Normele de protecția contra incendiilor.Se va respecta obligatoriu o distanță minimă de 1,90 m față de limitele separatoare dintre parcele în cazul construcțiilor ce nu ating aceste limite.

-Se vor respecta normele de însorire și iluminat natural.

-Se admite ca distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 .

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

Conform Art. 31- R.G.U.

3. Protejarea intimitatii este stipulata in cadrul legislativ mai sus amintit iar solutia PUZ-ului se incadreaza in acesta



4. Noul PUG nu este aprobat, deci nu este cadru legislativ, astfel încât prevederile sale nu pot fi luate în considerare.

5. Zona nu poate fi considerată ca o zonă cu regim mic de înălțime, pe o rază de 200m existând 3 clădiri cu regim de înălțime P+4, și 4 cu regim de înălțime P+3, prezentate în planșa: „Studiu Cvartal: Regim de Înălțime”.

6. Rolul PUZ-ului este de a modifica coeficienții urbanistici existenți (POT, CUT, spații verzi) prin prezentarea diferitelor propuneri în strictă respectare a legilor de urbanism și dezvoltare urbană, care se dezbate de organe avizate. Astfel se poate mari regimul de înălțime, procentul de ocupare a terenului, etc

Indicii propuși sunt situați la limita superioară a prevederilor legale datorită faptului că trebuie să fie fezabil pentru proprietarul actual al terenului (cu funcțiune industrială - fabrica de sticlă), să fie relocalat într-o zonă propice desfășurării activității sale. Faptul că se va reface țesutul în întregime mixt / rezidențial al zonei prezintă un avantaj major care trebuie considerat.

7. Soluția de arhitectură nu face obiectul PUZ-ului, și va fi stabilită de arhitecți cu drept de semnătură, respectând legislația în vigoare și va fi autorizată de către instituția competentă, Primăria Timișoara.

8. Intervențiile pe limita de proprietate vor fi suportate de inițiatorul investiției

9. Înălțimea totală a clădirii (24m) se referă la înălțimea la coama acoperișului. Înălțimea percepută din stradă va fi cea a cornisei (18m)

10. Memoriul anexat s-a modificat după cum urmează:

la CAPITOLUL IV - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ, subcapitol 4.7., Art. 25.:

- la locuințele colective se va asigura un loc de parcare pe apartament, în interiorul parcelei, suprateran sau la subsol

se modifica și devine:

- în cazul locuințelor colective se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare apartament în parte, iar la suma totală se adaugă 15%, în interiorul parcelei, suprateran sau la subsol

11. Planșele cu propunerea de PUZ au fost afișate pe situl Primăriei Timișoara la secțiunea: Planuri urbanistice | Planuri urbanistice supuse informării și consultării publicului | 2018 | PUZ - LOCUINTE SI SERVICII, PIATA BISERICII NR. 7 | Parte tehnică sub denumirea: „incadrare pug”.

Ca urmare a sesizării cetățenilor, s-a modificat denumirea din „incadrare pug” în „planșe”

La solicitarea domnului avocat Olcean Bogdan în calitate de reprezentant al doamnei Pusa Sorina - Andreea, înregistrată la Direcția Urbanism și Dezvoltare Urbană din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara, cu nr. UR2018-011131/05.07.2018, s-a organizat o dezbateră publică la sediul administrației publice în data de 25 iulie 2018, respectiv în data de 08



august 2018, în conformitate cu art. 60 – 62 din H.C.L. nr. 140/2011, modificat prin H.C.L. nr. 183/2017 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. În urma înregistrării audio a dezbaterii publice din data de 25 iulie 2018, respectiv a dezbaterii publice din data de 08 august 2018, s-au întocmit de către Direcția Urbanism și Dezvoltare Urbana procesele verbale ale dezbaterilor publice, care ulterior au fost afișate pe site-ul oficial www.primariatm.ro.

Ulterior dezbaterii publice din data de 25 iulie 2018 s-au formulat sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție, pe mail-ul dezvoltareurbana@primariatm.ro și prin adrese înregistrate la Serviciul Relaționare Directă cu Cetățenii din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara cu nr. UR2018-013215; 013220; 013221/07.08.2018, RU2018-000258/07.08.2018, respectiv ulterior dezbaterii publice din data 08.08.2018 s-au formulat sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție, prin adrese înregistrate la Serviciul Relaționare Directă cu Cetățenii din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara cu nr. SC2018-019047/10.08.2018; RU2018-000264/13.08.2018; SC2018-019253/14.08.2018, respectiv pe portalul Primăriei Timișoara înregistrate cu nr. WW2018-002110; 002112/14.08.2018.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile prevăzute de 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 - „**LOCUINȚE ȘI SERVICII**”, Piața Bisericii nr. 7, Timișoara, beneficiar SC OGLINDA SA, proiectant BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA PUICA RADU, a fost finalizată și se va putea începe circuitul legal de avizare.

ARHITECT ȘEF
Emilia Sorin CIURARIU

ȘEF BIROU
Liliana IOVAN