

In atentia Biroului Dezvoltare Urbana si Avizare PUZ/PUD,

Prezentam in continuare raspunsurile la observatiile avute in urma Etapa2 - etapa elaborarii propunerilor PUZ si RLU aferent, de informare si consultare a publicului cu privire la:

Denumire proiect : P.U.Z.- "Dezvoltare zona rezidentiala: locuinte unifamiliale sau pentru maxim doua familii"

Amplasament: Strada Nicolae D. Cocea nr. 66/a

Beneficiar: Foldvary Andras Peter

Proiectant: SC Urban Control Tm S.R.L. cu sediul in Timisoara, str. Calea Sagului nr. 24 apt. 12, tel 0734875542

A. Referitor la sesizarea depusa de catre Grosu Vlad Ionel, inregistrata cu numarul UR2019-012293 din 26.07.2019

1. In memoriu tehnic, la capitolul 2.5 Ocuparea terenurilor, se face referire la regimul de inaltime maxim admis in zona conform documentatiilor deja aprobate prin hotarari ale consiliului local. Intr-adevar s-a strecurat o eroare, deoarece regimul de inaltime la care facem referire de S+P+2E+Er se afla in zona studiata in vederea elaborarii PUZ, dar nu si in zona studiata solicitata conform Aviz de Oportunitate nr. 08/ 14.03.2019, unde regimul de inaltime maxim admis coform P.U.D. "Locuinte unifamiliale", Str. Martir Constantin Radu, nr. 28A, Timisoara, aprobat prin H.C.L. 395/25.10.2005. este de P+2E+M (Actuala strada Arsenie Boca).

2. Pentru un regim de inaltime de patru nivele supraterane este necesara o inaltime de minim 12 m la cornisa (4*3m fiecare nivel), in contextul in care nu s-ar urca nici macar o treapta si primul nivel ar fi la nivelul trotuarului si nu ar exista niciun atic si niciun strat de termoizolatie al unei invelitori de tip terasa, iar noi propunem 10 m. Pentru patru niveluri supraterane, pentru un P.O.T. de 35%, CUT-ul aferent ar fi de 1,4, iar CUT propus prin PUZ este de 1,1.

Conform discutiilor din cadrul etapei 2 PUZ -intalnirea cu proiectantul si discutiilor din cadrul dezbaterii publice din 06.08.2018, am agreeat reducerea regimului maxim de inaltime la trei niveluri supraterane(D+P+M sau D+P+1E sau S+P+1E+M sau S+P+2E)

3. Spre deosebire de strada Arsenie Boca, aleea carosabila propusa prin PUZ are o lungime de 38.3 metri si deserveste doar trei parcele. In cazul in care nu se doneaza aceasta alee carosabila proprietarii vor avea posibilitatea sa o intretina singuri (reparatii, dezapezire, etc)

4. Conform Avizului de oportunitate nr. 08/14.03.2019 indicatorii urbanistici sunt:

P.O.T. max = 35%

C.U.T. max = 1.1

Regimul maxim de inaltime este S/D+P+1E+M/Er, nu S/D+P+1E+M+Er

H max cornisa 10 m

H max coama 13 m

5-8 Referitor la „Inaltimea constructiilor”, „Aspectul exterior”, „Zone si subzone” (din regulamentul local de urbanism conform PUG Timisoara aprobat prin HCL 157/2002

In cazul in care nu se doneaza aleea carosabila, proprietarii vor avea posibilitatea sa o intretina singuri (reparatii, dezapezire, etc)

B.Referitor la sesizarea depusa de catre Stoichescu Hogeia Cristina inregistrata cu numarul UR2019-012322 din 26.07.2019

1. Afirmatiile sunt corecte, este perfect fireasca densificarea oraselor si parcelarea vechilor gradini folosite pentru agricultura si crestera animalelor in vedrea extinderii cartierului rezidential. Conform studiului de insorire rezulta ca amplasarea noilor imobile va respecta normele de însorire și igienă sanitară din Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății (actual OMS 119/2014) și prevederilor art. 24 RGU.

C.Referitor la sesizarea depusa de catre Nicola Paul Razvan si Alexandra Florina, inregistrata cu numarul UR2019-012324 din 26.07.2019

- 1.1 Drumul la care faceti referire nu este un drum in sine ci o alee de acces privata, solutia are avizul comisiei de circulatie nr.DT2019-003942/23/05/2019 , conform studiilor nu afecteaza negativ zona, ci din contra prin solutie se propune ca strada Emil Racovita pe zona unde se ingusteaza sa devina sens unic pentru ca nu este firesc ca o strada asa ingusta sa aiba dublu sens. In contextul in care strada Emil Racovita s-ar continua soferii ar avea tendinta sa intre intr-o fundatura datorita faptului ca este firesc ca un drum care merge drept sa aiba continuitate. Aceasta continuitate nu este posibila datorita existentei parcelelor construite de pe strada Martir Constantin Radu.
- 1.2 Documentatia a fost depusa la Inspectoratul Pentru Situatii de Urgenta "Banat" al judetului Timis, si am primit raspunsul nr. 533.591/26.03.2019 prin care stipuleaza ca in aceasta etapa nu este necesara emiterea avizului de securitate la incendiu in conformitate cu prevederile art 30 din Legea 307/2006 cu modificarile si completarile ulterioare coroborat cu Hotararea Guvernului nr.571/2016 pentru aprobarea categoriilor de constructii si amenajari care se supun avizarii si/sau autorizarii privind securitatea la incendiu.
Referitor la art 25 din HG 525/1996 , solutia se incadreaza la subpunctul 4.11.1, carosabilul propus fiind de 5.5 metri (dublu sens), nemaifind nevoie de supralargiri. Colectarea deseurilor menajere se va face de pe domeniul public la fel ca la toate parcelele din zona.
- 1.3 Aliniamentul parcelelor propuse este diferit de cel de pe strada Emil Racovita deoarece parcelele nu au front pe strada Emil Racovita ci pe aleea carosabila privata propusa prin PUZ. Articolul 23 face referire la alinierea imobilelor, respectiv retragerile fata de aliniament, care nu sunt clar definite pe Strada Emil Racovita si variaza.

2. Accesul la parcela se va face dinspre strada Emil Racovita, zona cu dublu sens datorita faptului ca unde se stramteaza strada, prin PUZ am propus sens unic.
Conform PUG Timisoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 – terenul reglementat prin actualul PUZ se incadreaza in zona LMa - subzona rezidentială existenta cu locuințe mici: clădiri P, P + 1 și P + 2 , iar functiunile complementare zonei de locuit sunt: comerț, alimentație publică, servicii, administrație, cultură, culte, învățămint, sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnicoedilitare necesare zonei, birouri, sedii financiar bancare, etc.

prelungit prin HCL 619/2018), acestea fac obiectul autorizării directe în conformitate cu legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

9. Pe pagina 1 a certificatului de urbanism nr 573/26.02.2019 este stipulat scopul: “PUZ – Dezvoltare zona rezidențială – locuire unifamilială sau pentru maxim două familii”

10. Conform articolului 31, litera d subpunctul 2., prin certificatul de urbanism nr 573/26.02.2019 a fost solicitat aviz de oportunitate.

11. S-a obținut avizul de oportunitate nr. 08/14.03.2019

Conform discuțiilor din cadrul etapei 2 PUZ -întâlnirea cu proiectantul și discuțiilor din cadrul dezbaterii publice din 06.08.2018, am agreeat reducerea regimului maxim de înălțime la trei niveluri supraterane(D+P+M sau D+P+1E sau S+P+1E+M sau S+P+2E)

Înălțimea maximă la cornișa corelată cu trei niveluri este de 10 m.

Înălțimea maximă la coama corelată cu trei niveluri este de 13 m.

CUT corelat cu trei niveluri este de 1.05

Referitor la distanța față de limitele laterale și posterioare, conform PUG Timișoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei:

“Se vor respecta toate prevederile Art. 24R.G.U. și cap. II. 6 al R.L.U.

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.

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 (actual OMS 119/2014), conform codului civil construcțiile pot fi amplasate la 60 cm față de limita de hotar, pe limita de proprietate cu acordul vecinului sau la 2 metri în cazul ferestrelor pentru vedere și balcoanelor (art. 613 și art.615 din noul cod civil actualizat în 2019 -Legea 287/2009).

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 stănjenească înșirirea 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.

Imobilele de pe aceeași parcelă vor putea comunica în interior.

Imobilele de pe parcele diferite nu vor putea comunica în interior.

Utilizări permise cu condiții:

- Localurile care comercializează băuturi alcoolice, discotecile sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice (policlinici, grădinițe, școli, etc.) și față de biserici.

Se vor modifica funcțiunile permise prin RLU prezentat la etapa 2 PUZ , la cap. III Zonificare functionala – unitati si subunitati functionale, conform listei functionilor complementare permise in zona prin PUG Timisoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, cu exceptia functiunilor stipulate la „utilizari permise cu conditii”

In faza de autorizare/ schimbare de destinatie trebuie sa respecte prevederile in vigoare (exemplu: locuri de parcare, acord ISU Banat, acord Directia de Sanatate Publica etc...) pentru fiecare functiune in parte , conform legislatiei in vigoare aplicabila fiecarei functiuni.

3 . Referitor la distanta fata de limitele laterale, conform PUG Timisoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei:

“Se vor respecta toate prevederile Art. 24R.G.U. și cap. II. 6 al R.L.U.

A. Pentru subzonele LM a, LI a:

a) *Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectand condițiile:*

- clădirile vor putea fi realizate in regim înșiruit (atingand ambele limite laterale ale parcelei) cu condiția de a avea obligatoriu asigurat un acces auto in parcelă la parterulclădirii, avand minimum 3 m lățime, respectiv 3,80 m in cazul parcelelor mai mari de 600 mp.

- clădirile se vor putea realiza in 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 in parcelă.

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse in Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătății, Art. 2,3,4,5 și 16 (actual OMS 119/2014), conform codului civil constructiile pot fi amplasate la 60 cm fata de limita de hotar, pe limita de proprietate cu acordul vecinului sau la 2 metri in cazul ferestrelor pentru vedere si balcoanelor (art. 613 si art.615 din noul cod civil actualizat in 2019 -Legea 287/2009).”

4. Regimul maxim admis in zona studiata -pe parcele invecinate, coform P.U.D. "Locuințe unifamiliale", Str. Martir Constantin Radu, nr. 28A, Timișoara, aprobat prin H.C.L. 395/25.10.2005. este de P+2E+M (Actuala strada Arsenie Boca).

Articolele 22, 31 si 9.14 din PUG Timisoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 fac referire la autorizare directa.

Studiul geotehnic este solicitat prin certificatul de urbanism nr 573/26.02.2019 si va fi anexat documentatiei de PUZ.

Conform discutiilor din cadrul etapei 2 PUZ -intalnirea cu proiectantul si discutiilor din cadrul dezbaterii publice din 06.08.2018, am agreeat reducerea regimului maxim de inaltime la trei niveluri supraterane(D+P+M sau D+P+1E sau S+P+1E+M sau S+P+2E)

5 . Referitor la distanta fata de limitele laterale si posterioare, conform PUG Timisoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 , Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei:

“Se vor respecta toate prevederile Art. 24R.G.U. și cap. II. 6 al R.L.U.

A. Pentru subzonele LM a, LI a:

a) *Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei* se va face respectand condițiile:

- clădirile vor putea fi realizate in regim înșiruit (atingand ambele limite laterale ale parcelei) cu condiția de a avea obligatoriu asigurat un acces auto in parcelă la parterulclădirii, avand minimum 3 m lățime, respectiv 3,80 m in cazul parcelelor mai mari de 600 mp.

- clădirile se vor putea realiza in 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 in parcelă.

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse in Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătății, Art. 2,3,4,5 și 16 (actual OMS 119/2014), conform codului civil constructiile pot fi amplasate la 60 cm fata de limita de hotar, pe limita de proprietate cu acordul vecinului sau la 2 metri in cazul ferestrelor pentru vedere si balcoanelor (art. 613 si art.615 din noul cod civil actualizat in 2019 -Legea 287/2009).

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 stanjenească insorirea pe parcela vecină; in condiții bine justificate se acceptă o distanță minimă de 6m. Clădirile se pot amplasa pelimită, in condițiile alipirii de un calcan existent.

6. Frontul parcelei nr.02 nu este perpendicular pe calea de acces, ci paralel cu aceasta. Parcela are o latime de 16.8 metri si un acces de 5 m liniari.

Conform Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, doar in etapa 2 este necesar raspunsul in scris al proiectantului la observatiile publicului.

S.C. URBAN CONTROL TM SRL

Prin reprezentant legal,
Arh. Laura Ana Colojoara

