



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Avizare Conformități PUG/ PUD / PUZ si Certificări

Nr. UR2020-009161/16.09.2020

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal – „PUZ ABATOR Proiect imobiliar mixt”
Amplasament: Bulevardul Eroilor de la Tisa nr. 24, Timisoara
Beneficiar: SC GOLDALE REAL ESTATE SRL;
Proiectant: SC SUBCONTROL SRL

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 site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara, www.primariatm.ro, în perioada **11.08.2020 -04.09.2020**.

În acest scop, beneficiarul documentației a amplasat un panou pe terenul care a generat planul urbanistic zonal, iar Direcția Generală de Urbanism a amplasat 4 panouri (3 panouri pe teritoriul zonei studiate prin P.U.Z. și 1 panou la sediul Primăriei Municipiului Timișoara), conform Anexei 2 din 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, au fost notificați cetățenii prin publicarea anunțului pe site-ul www.primariatm.ro.

S-au expediat prin poștă anunțul cu privire la PUZ – „ PUZ ABATOR Proiect imobiliar mixt” Bulevardul Eroilor de la Tisa nr. 24, Timisoara, jud. Timiș - unui număr de 22 adrese – vecini de pe strazile Deliblata, 1 Decembrie, Piata Karlsruhe si Bulevardul Eroilor de la Tisa.

Întâlnirea cu proiectantul a fost organizată online, pe platforma ZOOM, în data de 19.08.2020, în intervalul orar 14,00 – 15,00. Au fost solicitări de participare la întâlnirea cu proiectantul, de la un număr de 5 persoane interesate, precum și 1 solicitare de participare, după data la care s-a ținut aceasta (28.08.2020). O parte din aceste persoane au sesizat anumite aspecte în legătura cu Planul Urbanistic Zonal – „PUZ ABATOR Proiect imobiliar mixt”, Bulevardul Eroilor de la Tisa nr. 24, Timisoara. De asemenea, a mai fost transmisă 1 sesizare pe adresa de mail dezvoltareurbana@primariatm.ro. La aceste observații, proiectantul SC SUBCONTROL SRL a răspuns prin adresa UR2020-010219/ 02.09.2020.

Conform acestui răspuns:

I.

„1. Regim de înălțime

La întocmirea documentației de PUZ s-a realizat un studiu de cvartal prezentat în planșa U.03 “Situatie existenta cvartal”, planșa din care reies următoarele: ocuparea terenurilor pe funcțiuni, regimul de înălțime, aliniamente, disfuncționalități elemente care stau la baza propunerii de reglementare a terenului studiat prin prezentul PUZ. Prin urmare, consideram ca propunerea de amplasare al unui ansamblu rezidențial cu servicii la parter, cu regim de înălțime P+12E, pe latura de vest, orientat către sala de sport Constantin Jude (H 15,0m), ansamblu retras la o distanță de 80,0m față de sala de sport și cu o suprafață de zone verzi între, nu va pune în umbra clădirea salii de sport și nu va intra în contradicție cu aceasta și cu aspectul general al zonei.

Mai mult, prin propunerea de mobilare a PUZului se renunță la gardul existent al Abatorului cat și al scuarului din spatele salii de sport, creând astfel un spațiu public continuu, care permite traversarea pietonală a întregului cvartal și pune astfel în evidență și clădirea Salii Olimpia.



În propunerea de mobilare a PUZ-ului, clădirea din zona M2 nu are un plan continuu înspre sala de sport, are o suprafața jucată mult mai dinamică și interesantă, care va susține ca fundal obiectele din fața ei.

2. Trafic și locuri de parcare

Soluția de trafic s-a făcut în baza unui Studiu de Trafic și are avizul Comisiei de Circulație din cadrul PMT.

Planul Urbanistic Zonal nu poate reglementa decât terenurile aflate în proprietatea beneficiarului, astfel ca nu putem face propuneri pe terenurile PMT (parcarea auto din spatele Sălii Olimpia) și nici nu putem rezolva problemele PMT referitor la lipsa locurilor de parcare.

Propunerea din PUZ se referă strict la investiția de pe terenul beneficiarului și asigură, conform normelor în vigoare, locuri de parcare suficiente pentru toate funcțiunile propuse.

Prin mobilarea propusă de PUZ considerăm că se încurajează traficul pietonal, renunțând la gardurile existente în momentul de față și permițând traversarea terenului din toate direcțiile. De asemenea, terenul este bine conectat la transportul în comun.

Din păcate clădirile publice din zona nu au asigurate destule parcări pentru buna desfășurare a activității proprii. În acest sens, prin înlăturarea barierelor dintre Abator și restul spațiului public, inclusiv zona sălii de sport, va exista posibilitatea ca spectatorii sălii să poată parca în partea publică a parcării subterane propuse în PUZ. Pe de altă parte, pentru că Sala Olimpia să poată funcționa conform normelor și standardelor, ea are nevoie în primul rând de parcare pentru BUS, de aici propunerea noastră, care nu este obligatorie fiind în afara proprietății PUZ-ului.”

Referitor la sesizarea d-lui Lacatus cu privire la Planul Urbanistic Zonal sus-menționat, revenim cu următoarele clarificări:”

II.

„1. Regim de înălțime

Așa cum reiese din planșa U.03 ”Situatie existentă cvartal”, în zona există clădiri care variază foarte mult în ceea ce privește regimul de înălțime – de la clădiri cu regim de înălțime redus, până la clădiri de P+10E (în imediata vecinătate a terenului studiat). Conform PUGului aflat în curs de avizare, terenul fostului Abator este altfel abordat decât vecinătățile sale, aici fiind permis un regim mare de înălțime, cu un POT max. de 75%. În plus, PUZul avizat în anul 2006 și care este în continuare valabil, prevede un POT de 75% și CUT =3.

Propunerea actuală din PUZ scade POT-ul la 60%, pentru a armoniza situația din teren. De asemenea, clădirile propuse în sudul terenului se retrag la 8m față de limita de proprietate, lăsând astfel și mai mult spațiu între zona construibilă și parc. O dată cu dispariția gardului existent al Abatorului, spațiu gol creat va avea un impact și mai mare în a sublinia distanța medie de 100m până la frontal clădirilor din Piața Karlsruhe.

2. Trafic - Soluția de trafic s-a făcut în baza unui Studiu de Trafic și are obținut avizul Comisiei de Circulație din cadrul PMT.

3. Poluare, disconfort, studiu de însorire - Proiectul respectă toate normele legale în vigoare, de la distanțe între clădiri, distanțe față de limitele de proprietate, ore însorire, norme OMS, etc.. Studiul de însorire există și a stat la baza avizului Direcției de Sănătate Publică Timiș nr.1510/29/C/2020.

4. Funcțiunile complementare sunt prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism (Utilizări admise/Utilizări admise cu condiții/Utilizări interzise), pe care îl găsiți pe site-ul PMT, împreună cu toate planșele aferente PUZ-ului



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Avizare Conformități PUG/ PUD / PUZ si Certificări

5. Se estimează un număr de aprox. 1000 apartamente, fiind doar o cifra orientativă. Nu există momentan un proiect tehnic pentru această investiție, coeficienții propuși fiind maximi permisiși.”
6. Certificatul de urbanism este afișat pe site-ul PMT în secțiunea dedicată certificatelor de urbanism, însă nu este necesar să fie afișat în secțiunea de informare a documentațiilor de urbanism.
- „7. Fața de Planul Urbanistic Zonal avizat în 2006, considerăm că s-a ameliorat mult propunerea urbanistică-POT mai mic, mult spațiu public, neîngrădit, care permite traversarea pietonală a amplasamentului, crearea unei piețe și a unui parc public, trafic redus față de ce ar fi general Mall-ul propus în PUZ-ul avizat și în vigoare din 2006, păstrarea integrală a ansamblului monument istoric Abator (fața de păstrarea doar a fațadelor, conf. PUZ 2006).”

Nu au fost înregistrate sesizări sau observații în scris la Serviciul Relaționare Directă cu Cetățenii.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile prevăzute de H.C.L. nr. 218/2020 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 – „PUZ ABATOR Proiect imobiliar mixt”, Bulevardul Eroilor de la Tisa nr. 24, Timisoara, beneficiar SC GOLDALE REAL ESTATE SRL, proiectant SC SUBCONTROL SRL, a fost finalizată și se va putea începe circuitul legal de avizare.

Pentru ARHITECT ȘEF
Monica MIROFAN



CONSILIER
Sorina POPA