

**Catre Primaria Municipiului Timisoara
Directia Generala de Urbanism**

In atentia Biroului Avizare Conformitati PUG/PUD/PUZ si Certificari

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. – ZONĂ LOCUIRE COLECTIVĂ, SERVICII, BIROURI ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Amplasament: Timișoara, strada Calea Urseni, nr. 1-3 C.F. 449370; 431389; 446857

Beneficiar: Ionescu Sorin si Csanadi Zoltan

Proiectant: S.C. Urban Control Tm S.R.L., Timisoara, Calea Bogdanestilor, nr. 9.

Cu privire la observatiile depuse de către Binalemn-B SRL prin Contranscom Benza:

Referitor la sesizarea dumneavoastra legata de modul in care este afectata parcela de pe Calea Urseni nr. 5 prin prezenta documentatie:

Regimul de inaltime propus conform plansei U03 - Reglementari urbanistice variaza intre S+P+5E+ Er (H max =25m) si S+P+7+Er (H max =31 m), iar la Calea Urseni la 6 m fata de limita de hotar cu imobilul aflat pe Calea Urseni nr. 5 regimul de inaltime este de S+P+5E+Er acesta crescand la S+P+7E+Er spre spatele parcelei.

Conform Art. 612 din Codul Civil "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." In situatia data exista alte prevederi conform regulamentului de urbanism al P.U.Z. "Calea Urseni - Buziașului" aprobat prin H.C.L. nr. 50/1999, respectiv se prevad retrageri de 1.9 m pentru cladiri de locuit cu regim de inaltime maxim de P+1E, respectiv 3 m pentru claditi P+1E+M, iar garajele pot fi lipite de limita cu respectarea codului civil.

Ordinul 21/N/2000 si GM 007-2000 sunt respectate, distanta propusa pe plansa de mobilare intre fatadele constructiilor amplasate pe aceeasi parcela este mai mare decat jumatate din inaltimea celei mai inalte ($31\text{ m}/2 = 15.5\text{ m}$) iar distanta propusa prin PUZ este de 18 m.

Planul urbanistic zonal propus se raporteaza la cladirile existente si terenurile reglementate prin documentatii de urbanism in zona, inclusiv cea de pe Calea Urseni nr. 7. Acesta nu se raporteaza la parcela de pe Calea Urseni nr.5 datorita faptului ca in extrasul de carte funciara nr. 406082 Timisoara, nr. CF vechi 4094, nr. Top: 8616/1/1/1 aferent parcelei aflata la numarul 5 exista o servitute impusa prin Hotararea Judecatoreasca nr 15A/16.01.2009 "Drept de servitute de trecere cu piciorul , auto si pentru utilitati in fav parcelei din cf 141837 Timisoara top 8616/1/1/4 asupra parcelelor inscrise in cf 4094 Timisoara, top 8616/1/1/1 si nr top 8616/1/1/3 si in cf 116976 Timisoara top 28944, 8612/1/2,8614/1/2/1/2 si 8616/1/1/3".

Art. 9.14 din Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Timisoara face referire la Autorizatia de construire „Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor

art. 31 R.G.U.“, iar în cazul de fata prin prezenta documentatie se propune un plan urbanistic zonal si nu autorizarea executarii constructiei vreunui imobil.

Cu privire la observatiile depuse de către Goina Dorina:

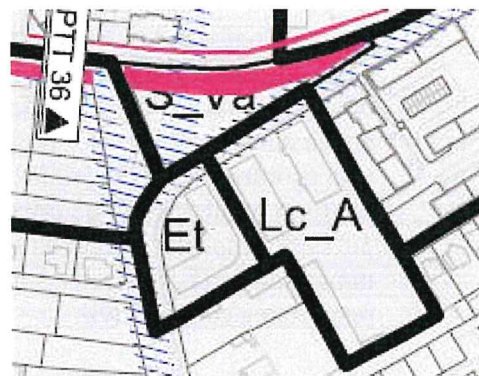
Indicii urbanistici propusi prin documentatia supusa consultarii publicului (atat in partea scrisa cat si in cea desenata) sunt P.O.T. max= 40%, C.U.T. max=2.6, iar regimul de inaltime, dupa cum se observa din plansa U03 -Reglementari urbanistice cat si din U04 – Posibilitati de mobilare urbana este de S+P+5E+ER – h max=25 pentru o zona de implantare respectiv S+P+7E+Er – h max=31 m pentru cealalta.

Conform Ordinului Ministerului Sanatatii 119/2014 actualizat, Art. 3. „(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 si 1 /2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că 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).” Conform studiului de însorire realizat, atasat la documentatia depusa in vederea consultarii publicului, amplasarea construcțiilor pe parcelă respectă normele de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății.

Din punct de vedere al locurilor de parcare, acestea au fost prevazute in incinta, preponderent la subsol, respectand legislatia in vigoare si s-a obtinut aviz favorabil din partea Comisiei de Circulatie a Municipiului Timisoara si al Politiei Rutiere.

Cu privire la vecinatatiile de pe Calea Urseni mentionam urmatoarele:

- Conform Noului PUG la Municipiului Timisoara, parcela de pe colt este incadrata ca „Et // Zonă de activități economice cu caracter terțiar” iar înaltimea maxima admisa este de „ Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 28m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 32 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+8+R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.,,



- In consecinta luand in calcul atat regimul de inaltime maxim propus pentru parcela de colt prin noul PUG ((1-3S)+P+8+R), cat si regimul de inaltime propus prin P.U.D. "Construcție ansamblu de locuințe colective", str. Venus, nr. 29, Timișoara, județul Timiș, aprobat prin H.C.L. 360 din 25.07.2006 (D+P+8E, Hmaxim = 25,2 m), prin prezentul plan urbanistic zonal supus consultarii publicului se urmareste o definire a ansamblului de imobile edificate si imobilele care ar putea fi construite la zona de intersectie dintre strada Venus si strada Calea Urseni, cu o scadere a regimului de inaltime spre zona de case de pe Calea Urseni. Pe amplasamentul studiat prin planul urbanistic zonal, tocmai datorita vecinatatiiloel existente - cladirea de servicii și blocurile cu locuinte colectiva S+P+6/7E, nu se mai pot realiza locuinte individuale cu regim redus de înălțime, deoarece nu s-ar mai asigura intimitatea locuirii.

- Conform extrasului de carte funciara nr. 406082 Timisoara, nr. CF vechi 4094, nr. Top: 8616/1/1/1 al parcelei aflata pe Calea Urseni nr. 5, pe teren exista o servitute impusa prin Hotararea Judecatoreasca nr 15A/16.01.2009 "Drept de servitute de trecere cu piciorul, auto si pentru utilitati in fav parcelei din cf 141837 Timisoara top 8616/1/1/4 asupra parcelelor inscrise in cf 4094 Timisoara, top 8616/1/1/1 si nr top 8616/1/1/3 si in cf 116976 Timisoara top 28944, 8612/1/2,8614/1/2/1/2 si 8616/1/1/3"

Cu privire la asigurarea utilitatilor, pentru propunerea din planul urbanistic zonal au fost obtinute avize favorabile sau favorabile cu conditi din partea furnizorilor de retele edilitare.



