



Nr. UR2018-000314/27.03.2018

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

Etapa 1- etapa pregătitoare PUD:

- PUD - „Construire cladire locuințe și servicii în regim de înălțime P+2E+Er conform HCL 229/2007, împrejmuire teren, amenajare accese și incintă”;
- Amplasament: **str. Cloșca, nr. 48, Timișoara;**
- Beneficiar: **Benea Gavrilă Marcel**
- Proiectant: **S.C. RD SIGN S.R.L.;**

Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și a consulta publicul.

Cetățenii au fost invitați să transmită observații în perioada **22.01.2018 – 11.02.2018**, la documentația disponibilă în cadrul Compartimentului Avizare Conformități PUG/ PUD/ PUZ, din cadrul Direcției Generale de Urbanism și Dezvoltare Urbana și afișată pe site-ul www.primariatm.ro.

În acest scop pe parcela care a generat planul urbanistic de detaliu a fost amplasat prin grija beneficiarului, un panou conform Anexei 2 din H.C.L. nr. 183/2017 privind „Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului”, a Legii nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată), au fost anunțați proprietarii parcelelor învecinate și a fost afișat anunțul pe site-ul www.primariatm.ro;

Proprietari notificați:

- Proprietari imobile strada Cloșca nr. : 44, 45, 47, 50, 52, Timisoara
- Proprietari imobile strada Crisan nr. : 39, 41, 41A, Timisoara
- Proprietari imobile strada Paroseni nr. 3A, 3B, Timisoara ;

Documentația disponibilă la Biroul Avizare Conformități PUG/PUD/PUZ, nu a fost consultată de nici o persoana.

Rezultatele informării și consultării împreună cu răspunsul inițiatorului au fost afișate pe site-ul oficial www.primariatm.ro

În data de 09.02.2018, la Serviciul Relationare Directa cu Cetatenii, mai multi cetateni din zona au depus cu numarul de inregistrare RU2018-000049 o sesizare referitoare la proiect, precum si solicitare de organizare a unei dezbateri publice pe marginea documentatiei de urbanism **PUD - „Construire cladire locuințe și servicii în regim de înălțime P+2E+Er conform HCL 229/2007, împrejmuire teren, amenajare accese și incintă”, str. Cloșca, nr. 48, Timișoara, beneficiar Benea Gavrilă Marcel, proiectant S.C. RD SIGN S.R.L.**

Dezbaterea publică a fost organizată în data de 7 martie 2018, ora 13.00, la sediul Primăriei Municipiului Timișoara, în Sala Consiliului Local al Municipiului Timișoara și s-a desfășurat pe durata a 1.5 ore. Dezbaterea a fost înregistrată audio, și discuțiile au fost transcrise în minuta dezbaterii publice, publicat pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara, la secțiunea „Planuri urbanistice / Planuri urbanistice supuse dezbaterilor publice / 2018”

Au fost trimise invitații prin care s-au anunțat detalii cu privire la organizarea dezbaterii publice pentru **PUD - „Construire cladire locuințe și servicii în regim de înălțime P+2E+Er conform HCL 229/2007, împrejmuire teren, amenajare accese și incintă”, str. Cloșca, nr. 48, Timișoara**, unui număr de 16 adrese poștale. Invitațiile au fost expediate prin poștă.



La dezbateră publică organizată în data de 7 martie 2018 s-au notat pe lista de participare un număr de 9 cetățeni.

Din partea Primăriei Municipiului Timișoara au participat reprezentanți ai Direcției Urbanism: Arhitect Sef Emilian Sorin Ciurariu, consilieri din cadrul Biroului Avizare Conformități PUG/ PUD/ PUZ, din partea firmei proiectante dl. arh. Razvan Negrisanu și d-na arh. Ramona Izvernariu.

S-au purtat discuții între participanții la dezbateră – locuitori și vecini din zona care au dorit să ia cuvântul, și proiectanții documentației, precum și reprezentanții Direcției Urbanism.

Problemele ridicate de către cetățeni, atât în sesizări, cât și la dezbateră publică au fost privitoare la neplăcerile și disconfortul creat odata cu apariția locuințelor colective cu regim mai mare de înălțime propuse prin acest PUD, aglomerare, poluare fonică și creșterea nivelului de noxe, trafic aglomerat, neclarități cu privire la traseul și dimensiunea străzii, reducerea însoririi, deprecierea zonei, afectarea funcționării utilităților din zonă.

La sesizările din partea publicului, proiectantul documentației **PUD - „Construire clădire locuințe și servicii în regim de înălțime P+2E+Er conform HCL 229/2007, împrejmuire teren, amenajare accese și incintă”, str. Cloșca, nr. 48, Timișoara**, a răspuns prin adresa înregistrată cu numărul RU2018-000071/01.03.2018, astfel ca răspunsul punctual la fiecare observație este :

SESIZAREA:

„Astfel, în *“Memoriul”* aferent Planului Urbanistic de Detaliu *“Construire clădire locuințe și servicii în regim de înălțime P+2E+Er conform H.C.L. 229/2007, împrejmuire teren, amenajare accese și incintă”*, str. Cloșca nr.48, Timisoara, accesibil pentru consultare publică la adresa de internet <http://www.primariatm.ro/index.php?menuId=2&viewCat=4574> se menționează, la capitolul *“1.3 Surse documentare și analitice”*, subcapitolul *“1.3.1 Documentații urbanistice”* următoarele documentații urbanistice valabile în zona studiată:

1. *Planul Urbanistic General aprobat prin H.C.L. 157/2002 prelungit prin H.C.L. 131/2017;*
2. *Referatul aprobat prin H.C.L. 229/2007 pentru aprobarea documentațiilor de urbanism referitoare la reglementarea funcțiunilor, a regimului de înălțime, a aliniamentului și a profilului stradal pentru str.Cloșca;*
3. *Conceptul general de dezvoltare urbană (Masterplan) aprobat prin H.C.L. 61/2012 și Noul Plan Urbanistic General.*

În *“Memoriul”* și în planșa *“Reglementări urbanistice”* aferente Planului Urbanistic de Detaliu *“Construire clădire locuințe și servicii în regim de înălțime P+2E+Er conform H.C.L. 229/2007, împrejmuire teren, amenajare accese și incintă”*, str. Cloșca nr.48, Timisoara, accesibil pentru consultare publică la adresa <http://www.primariatm.ro/index.php?menuId=2&viewCat=4574> se menționează că imobilul propus va avea următoarele caracteristici:

1. *Funcțiunea de locuințe și funcțiuni complementare, cu 16 apartamente și 1 spațiu de servicii la parter, împreună cu parcajele propuse;*
2. *Regimul de înălțime maxim P+2E+Er și indicatorii urbanistici maximi: procent de ocupare al terenului (P.O.T.) 40% și coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) 1.60;*
3. *Retragerea față de str.Cloșca 6 metri, retragerea față de parcelele din spate 10 metri, retragerea față de parcelele adiacente (stânga și dreapta) 0 metri.*



Fată de cele menționate mai sus, în calitate de vecini direct afectați de imobilul propus prin această documentație de urbanism, formulăm următoarele observații:

- 1. Deși documentația susține că proiectantul a ținut cont de reglementările urbanistice principale care reglementează această zonă, în realitate întreg Planul Urbanistic de Detaliu nu este decât o documentație care încearcă legalizarea unui număr foarte mare de abateri de la aceste reglementări, astfel cum sunt ele prezentate mai jos.*
- 2. Planul Urbanistic General aprobat prin H.C.L. 157/2002 prelungit prin H.C.L. 131/2017 prevede în această zonă locuințe individuale sau pentru maxim două familii, precum cele situate pe parcelele adiacente (stânga și dreapta) și pe parcelele din spate, iar proiectul propune locuințe colective, contrar caracterului general al str. Cloșca. Astfel, este evident că nu a fost realizată o analiză detaliată a zonei (cel puțin a teritoriului înconjurător, delimitat de străzile, Cloșca, Crisan, Vuk Karadjici și Paroseni), în vederea stabilirii caracterului urbanistic și arhitectural predominant al zonei.*

RĂSPUNS:

În conformitate cu Hotărârea Consiliului Local Timișoara nr. 229/19.06.2007 documentația privind aprobarea reglementării funcțiilor, a regimului de înălțime, a aliniamentului și a profilului stradal pentru strada Cloșca, începând de la Bd. Cetății până la strada Grigore Alexandrescu se integrează în prevederile Planului Urbanistic General Timișoara. Astfel pentru terenul amplasat pe strada Cloșca nr. 48 se aplică prevederile aprobate prin H.C.L. 229/19.06.2007. În corpul textului referatului de aprobare a documentației mai sus menționate apare următoarea argumentație:

„Suprafața totală studiată în cadrul PUD-urilor este de 3706 mp. Documentația stabilește criteriile pentru noile Reglementări privind funcțiunea, regimul de înălțime, aliniamentul și profilul stradal aferente străzii Cloșca, stradă pe care se găsesc toate cele 5 documentații ce alcătuiesc această documentație, chiar dacă două dintre ele au adresele pe alte străzi.

Având în vedere că în ultimii ani strada Cloșca, zona preponderent rezidențială cu construcții pentru locuințe în regim de înălțime P-P+2E+M, s-a transformat într-o zonă cu funcțiuni mixte, de locuințe și servicii publice, cu construcții pentru comerț, servicii, birouri, prin cele 5 documentații urbanistice ce alcătuiesc această nouă Reglementare, se propune realizarea unei zone cu funcțiunea principală de comerț și servicii publice, transformarea străzii Cloșca de la o stradă cu un profil transversal de 26m la un profil transversal de 33 m, retrageri ale viitoarelor construcții, față de noul aliniament cu 6m, modificarea regimului de înălțime de la un regim de tip rural S+P+2E+M la un regim de tip urban de S+P+8E+Er, în continuarea Bv. Gheorghe Lazăr, bulevard cu regim de P+10E.

Pentru propunerile analizate și prezentate în această documentație, precum și pentru investițiile viitoare se propune realizarea accesului pe parcele din domeniul public, asigurarea locurilor de parcare necesare funcțiilor alocate exclusiv pe parcelele beneficiarilor, comasarea mai multor parcele ce formează frontul stradal, respectarea celorlalte reglementări propuse prin această documentație:

P.O.T. maxim 60%,

C.U.T. maxim 4 Regim maxim de înălțime

S+P+8E+Ertras

Lărgirea profilului transversal al str. Cloșca de la 26m la 33m cu prevederea pe o parte a pistei pentru bicicliști”



SESIZAREA:

3 Referatul aprobat prin H.C.L. 229/2007 pentru aprobarea documentatiilor de urbanism referitoare la reglementarea functiunilor, a regimului de înălțime, a aliniamentului si a profilului stradal pentru str. Closca (la adresa de internet nu se găsesc memoriile si planse care au stat la baza aprobării), mentionează la art.3 doar următoarele adrese: str. Closca nr.47, 54, 59, 59/a, 61, Bd.Cetății nr.25 si str. Grigore Alexandrescu nr.93a , str.Closca nr.48, adresa prezentei documentatii de urbanism aflate în consultare publică nu se regăsește printre cele mentionate în H.C.L. 229/2007, asadar aceasta nu poate sta la baza acestui proiect.

RĂSPUNS:

Documentatia aprobata prin H.C.L 229/2007 se refera la toate parcelele cu front la strada Closca cuprinse intre str. Grigore Alexandrescu si Bvd. Cetății , exceptie făcând parcela pe care se afla amplasata Biserica Înălțarea Domnului. Documentatia este disponibilă în arhiva Primăriei Timisoara, noi am lucrat în baza unui extras conform cu originalul.

SESIZAREA:

4. Noul Plan Urbanistic General, care stă la baza stabilirii functiunii imobilului propus, a regimului de înălțime si a indicatorilor urbanistici **nu este aprobat până la data prezentei**, prin urmare nu este în vigoare conform Legii nr.350/2001 si nu poate sta la baza elaborării prezentului proiect..

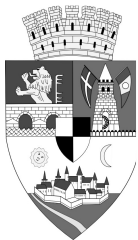
RĂSPUNS:

Corect, Noul Plan Urbanistic General este doar un document informativ. Totusi având în vedere stadiul avansat de elaborare Directia de Urbanism din cadrul P.M.T recomandă armonizarea documentatiilor de urbanism cu prevederile si constrângerile acestuia. Planul Urbanistic de Detalii „Construire clădire locuinte si servicii în regim de înălțime P+2E+Er conf. HCL 229/200. Împrejmuire teren. Amenajare accese si incintă” respectă atât prevederile impuse prin documentatia aprobată prin H.C.L 229/2007 cat si recomandările Noului P.U.G

SESIZAREA:

5. Functiunea propusă (locuinte colective) si regimul de înălțime propus (P+2E+Er) este în completă contradicție cu Planul Urbanistic General existent în prezent si contrastează puternic cu cel al imobilelor adiacente (case în regim de înălțime parter), clădirea este retrasă față de aliniamentul stradal al str. Closca cu 6 metri (strada cuprinde în mod preponderent imobile situate la frontul stradal). Totodată, documentatia prevede o înălțime maximă a constructiei de 12 metri (mentionată pe plansă cu **litere minuscule**), iar spatiile de servicii propuse nu sunt enumerate. În acest caz, fiind vorba despre reglementarea unor noi functiuni (servicii) față de functiunile obisnuite ale clădirii (spatiu de locuit) este necesar acordul vecinilor pentru autorizarea lor. Acordul nu poate fi dat fără enumerarea tipurilor de servicii ce se vor desfășura în spatiile adiacente. Mentionăm că în zonă există si o spălătorie auto autorizată si funcțională (care, în opinia anumitor profesioniști, se încadrează tot în categoria “serviciilor”) si care este deosebit de deranjată pentru locuitorii din zonă având chiar si un program de functionare non-stop, pe lângă disconfortul fonic pe care îl generează. Totodată, documentatia prezentată nu prevede retrageri obligatorii față de clădirile învecinate care să respecte normele sanitare în vigoare (O.M.S. nr.119/2014) cu privire la distanta între clădiri, mai ales în cazul acestui regim de înălțime înalt propus, si nici prevederi cu privire la procentul minim de spatii verzi propus.

RĂSPUNS:



Funcțiunea propusă nu este în contradicție cu Planul Urbanistic General existent deoarece, așa cum am arătat anterior, pentru terenul situat pe strada Closca nr. 48 sunt valabile prevederile din documentația aprobată prin H.C.L 229/200. Același lucru este valabil și pentru retragerea de 6m față de aliniament și înălțimea clădirii.

Acordul vecinilor pentru funcțiunile ce se vor desfășura în spațiile pentru servicii nu este necesar la faza P.U.D.. Acordul vecinilor va fi obligatoriu sau nu, conform prevederilor Ordinului 839/2009, art. 27, la data la care se va solicita autorizația de construire pentru spațiile respective. De asemenea în memoriul de arhitectură la punctul 3.8 sunt explicitate funcțiunile interzise, considerate incompatibile cu locuirea.

Documentația P.U.D. propusă respectă prevederile O.M.S. nr.119/2014, mai mult, conform Certificatului de Urbanism există obligativitatea obținerii avizului Direcției de Sănătate Publică fără de care planul urbanistic nu va putea fi promovat în plen spre aprobare. De asemenea, prin memoriul de arhitectură se impune respectarea normelor de sănătate și la faza D.T.A.C..

Procentul minim de spații verzi este menționat în documentația P.U.D atât în partea scrisă cât și în partea desenată și este de 25% din suprafața parcelei.

SESIZAREA:

6. *Aprobarea unui astfel de PUD ar crea în zonă un precedent periculos, care ar fi utilizat de alți proprietari interesați în maximizarea profiturilor aferente unor viitoare proiecte, prin afectarea caracterului acestei zone de case unifamiliale.*

RĂSPUNS:

În zona sunt deja aprobate astfel de documentații de urbanism și sunt deja edificate imobile de locuințe colective. Strada Closca este o arteră majoră de penetrație în oraș, iar dezvoltarea parcelor cu fronturi stradale aferente acestei străzi este absolut firească pentru un oraș de dimensiunea Timișorii. Această afirmație nu este una subiectivă doar reiterează ceea ce deja s-a normat prin documentația aprobată cu H.C.L 229/2007 cât și de recomandările Noului P.U.G..

SESIZAREA:

7. *Considerăm esențial ca beneficiarul acestui proiect să refacă propunerea iar în urma modificărilor să rezulte locuințe individuale sau pentru maxim două familii, cu păstrarea unei distanțe de cel puțin 10 metri față de toate limitele de proprietate comună cu proprietățile învecinate (raportat la prevederile OMS 119/2014 și a Regulamentului Local de Urbanism).*
8. *Considerăm esențial ca beneficiarul acestui proiect să refacă propunerea iar în urma modificărilor să rezulte locuințe individuale sau pentru maxim două familii, cu păstrarea unei distanțe de cel puțin 10 metri între parcelele din proiect și proprietățile învecinate (acestea fiind asimilate unor construcții) și realizarea unei perdele dense de vegetație între acestea și proprietățile învecinate, în vederea protejării vieții private, limitării poluării fonice și a celei rezultate de la gazele de esapament.*
9. *Prin realizarea proiectului propus nu va fi grav afectat dreptul la viață privată, la viață de familie și la intimitate, prin orientarea directă a geamurilor apartamentelor situate la înălțimi mai mari decât cele ale imobilelor existente în prezent, către proprietățile învecinate.*



10 *Întreaga zonă va fi afectată de acest proiect, toate proprietățile urmând să își diminueze valoarea pe piață, prin construcția ce se dorește a fi ridicată, zona va deveni suprapopulată și lipsită de intimitatea specifică unei zone liniștite de case cu locuințe unifamiliale.*

RĂSPUNS:

Observațiile de la 7 la 10 sunt speculative și nu sunt argumentate obiectiv. Reprezintă puncte de vedere subiective, emotionale. În calitate de proiectanți, nu putem răspunde la ele.

SESIZAREA:

Vă rugăm să observați că toate abaterile observate în acest proiect încalcă aproape toate aspectele considerate esențiale în reglementările urbanistice relevante: funcțiune, regim de înălțime, distanțe față de proprietățile adiacente, igienă.

RĂSPUNS:

Paragraful de mai sus reprezintă o speculație falsă, nefundată.

Dezvoltarea sustenabilă a orașelor presupune densificare controlată, ceea ce se și propune prin prezenta documentație.”

Toate sesizările sunt atasate documentației.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile prevăzute de H.C.L. nr. 183/2017 privind „Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului”, etapa pregătitoare PUD, de informare și consultare a publicului cu privire la documentația PUD - „**Construire clădire locuințe și servicii în regim de înălțime P+2E+Er conform HCL 229/2007, împrejmuire teren, amenajare accese și incintă**”, str. Cloșca, nr. 48, beneficiar **Benea Gavrilă Marcel**, proiectant S.C. **RD SIGN S.R.L.**, a fost finalizată, și se va putea începe circuitul legal de avizare.

ARHITECT ȘEF
EMILIAN SORIN CIURARIU

CONSILIER
STELUTA URSU