



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ
Birou Avizare PUD/PUZ

Bd. C.D. Loga nr. 1, Timișoara, tel: +40 256 – 408300, e-mail dezvoltareurbana@primariatm.ro

Nr. UR2022- 001116/04.04.2022

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 - „Locuire colectivă și funcțiuni, complementare, comerciale, servicii, activități economice de tip terțiar (birouri, turism, administrative financiar bancare), învățământ”;

Amplasament: str. Gloriei nr.11, Bv. Eroilor de la Tisa nr.71, str. Ștefan cel Mare nr. 48 și 52, str. Vărădia;

Beneficiar: S.C. ARTEMIS REAL ESTATE S.R.L.;

Proiectant: S.C. PARASITE STUDIO S.R.L.

Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul:

Cetățenii au fost invitați să transmită observații în scris la Serviciul Relationare Directă cu Cetățenii (cam. 12) a Primăriei Municipiului Timișoara, Bd. C.D. Loga nr. 1, sau pe adresa de e-mail dezvoltareurbana@primariatm.ro, referitoare la documentația P.U.Z. disponibilă pe site-ul Primăriei municipiului Timișoara www.primariatm.ro în secțiunea Planuri urbanistice/ Planuri urbanistice supuse informării și consultării publicului sau la sediul Primăriei Municipiului Timișoara, până la data de **14.03.2022**.

În acest scop, beneficiarul documentației a amplasat un panou pe parcela care a generat planul urbanistic zonal iar Direcția Generală Urbanism și Planificare Teritorială, 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. 218/08.06.2020 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și 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.

Consultarea documentației a fost făcută pe site-ul Primăriei municipiului Timișoara www.primariatm.ro în secțiunea Planuri urbanistice/ Planuri urbanistice supuse informării și consultării publicului/2022 în perioada **18.02.2022 - 14.03.2022**.

La întâlnirea cu proiectantul S.C. PARASITE STUDIO S.R.L., organizată în data de 02.03.2022, ora 13.00, prin platforma online Zoom, au participat 3 persoane interesate.

Au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului, transmise pe adresa de e-mail dezvoltareurbana@primariatm.ro, cu privire la documentația PUZ „Locuire colectivă și funcțiuni, complementare, comerciale, servicii, activități economice de tip terțiar (birouri, turism, administrative financiar bancare), învățământ”, str. Gloriei nr.11, Bv. Eroilor de la Tisa nr.71, str. Ștefan cel Mare nr. 48 și 52, str. Vărădia, Timișoara, beneficiar S.C. ARTEMIS REAL ESTATE S.R.L., proiectant: S.C. PARASITE STUDIO S.R.L.

Totodată, sugestiile și obiecțiile din partea publicului au fost înregistrate și la sediul Primăriei Municipiului Timișoara cu nr. UR2022-001351/14.03.2022, UR2022-001347/14.03.2022 și UR2022-001330/11.03.2022. Acestea au fost transmise proiectantului spre elaborarea unui răspuns. Proiectantul a depus la sediul Primăriei Municipiului Timișoara răspunsul la sugestiile și obiecțiile din partea publicului, înregistrat cu nr. UR2022-001518/21.03.2022, UR2022-001520/21.03.2022, UR2022-001521/21.03.2022, răspuns anexat prezentei și transmis cetățenilor.

Conform acestor răspunsuri:

1. **Referitor la:** Menționez faptul că pentru Etapa 1 — Aviz de Oportunitate, nu am fost instiintată, nici eu nici alți locatari de pe Bl. Eroilor de la Tisa.

Răspuns: Considerăm că la Etapa 1 de informare a populației a fost respectată procedura actuală.

2. **Referitor la:** Regim de înălțime conform funcțiuni PUG

Răspuns: Conform PUG vechi - terenul de la adresa Bl. Eroilor de la Tisa nr. 71 face parte din zona unităților industriale existente – a se verifica pe planșa PUG pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara și pe planșa aferentă PUZ – 03A - Situația Existenta. Conform PUG nou - terenul studiat se încadrează parțial în RIM - zonă industrială restructurabilă - zonă mixtă iar terenul de la adresa Bl. Eroilor de la Tisa nr. 71 în RrLc - zonă locuințe cu regim redus de înălțime restructurabilă - locuințe colective. Am menționa și conform PUG nou – zona RIM articolul 4. aliniat 25. Se admite comasarea cu parcele învecinate activităților existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul U.T.R. / subzona. În

acest caz se va elabora un PUZ. Mentionam de asemenea ca PUZ – ul are rolul, printre altele, de a reglementa parametrii urbanistici (POT, CUT, regim de inaltime, etc.). Prin propunerea facuta incercam sa stabilim un regim redus de inaltime pentru viitoarele dezvoltari urbanistice de la frontul Bulevardului Eroilor de la Tisa. Regimul de inaltime redus propus (S+P+3E+M) a fost stabilit in concordanta cu regimul mediu de inaltime al cladirilor de la frontul bulevardului Eroilor de la Tisa stabilit de pe ambele parti. In lipsa unui regulament clar aferent PUG-ului nou care sa reglementeze aceasta zona, dorim ca aceste reglementari sa evite pe viitor interventii prin care regimul de inaltime sa fie ridicat, asemenea proiectului situat la intersectia b-dului Eroilor de la Tisa cu str. Nicolint. De asemenea, acest regim redus trebuie corelat cu caracterul arterei de circulatie la care ne raportam – ARTERA DE CIRCULATIE DE IMPORTANTA LOCALA, avand un mixaj functional de locuinte si functiuni de utilitate publica.

3. **Referitor la:** Plansele de circulatie - Bl. Eroilor de la Tisa nr. 71, nu sunt corelate intre ele si nu sunt concludente. Pe unele planse apare acces pietonal , pe altele acces pietonal + auto. Plansa cu regimul proprietatii prezinta dezvoltarea PUZ fara rezolvarea accesului public intre strada Varadia si Bv. Eroilor de la Tisa, respectiv str. Stefan cel Mare, ceea ce nu rezolva situatia prezentata in studiul de circulatie/trafic fiind inaccesibil functiunilor complementare, a masinilor de pompieri, de preluare a deseurilor, de politie, terenul ramanand integral proprietate privata. Va rugam sa explicitati rezolvarea acestor aspecte tinand cont ca densificarea propusa amplifica la maximum traficul auto si pietonal in tot cvartalul.

Răspuns: În răspuns au fost atașate plansa întocmită pentru Comisia de Circulație pe care se vad clar circulațiile auto din zona, si avizul Comisiei de Circulație. La baza avizului a stat si studiul de trafic întocmit de Urbi Plan SRL – respectand normativele si reglementarile din zona. Accesul mentionat este prevazut drept drum si parcaj in incinta – fiind destinat accesului auto care sa deservasca cladirea amplasata la Bulevardul Eroilor de la Tisa – nu este o strada publica. Accesul acesteia poate fi limitat pentru parcela in cauza. In afara arterelor perimetrare, restul circulatiilor de pe amplasament sunt pietonale sau circulatii de mobilitate alternativa. Accesul autovehiculelor pentru interventii (pompieri, ambulanta) sau a masinilor de preluare a deseurilor este facilitat in zona pietonala prin gabaritarea si conformarea acesteia la traficul auto ocazional, pe care aceste interventii le presupune. Astfel, accesul pe zone pietonale a acestor autovehicule se va face ca pe orice zona pietonala oriunde in localitate, de exemplu – P-ta Unirii. Anexam si avizul de la ISU Banat si cel de la Protectie Civila.

4. **Referitor la:** Plansele urbanistice - Bl. Eroilor de la Tisa nr. 71 propuse, nu sunt corelate intre ele. Pe unele planse este propus S+P+3e+Er pe alte planse apare : P+3e+Er (plansa 04-A, plansa 06-A). Mentionez ca pe Bv. Eroilor sunt case cu o vechime 60-100 ani, cu & fara fundatie, iar traficul propus poate afecta constructiile existente. Solicit clarificarea acestui aspect.

Răspuns: Plansa tehnica 04-A Reglementari Urbanistice – este plansa care devine plan director pe zona plansa 06 -A Propunere de Mobilare este doar o propunere de principiu. Propunerea trebuie sa respecte regimul de inaltime din plansa de reglementari, nu are voie sa depaseasca indicii prevazuti acolo, dar poate sa fie mai reduca. Circulatia si accesele pe teren sunt de categoria zonelor rezidentiale, nu introducem trafic greu in zona nou propusa (str. Varadia, str. Gloriei). Traficul greu existent in zona este situat pe B-dul Eroilor de la Tisa si str. Stefan cel Mare.

5. **Referitor la:** Planse de mobilare volumetrica. Solicit pentru Bl. Eroilor nr. 71, planse detaliate de mobilare volumetrica.

Răspuns: Deoarece proiectul se afla la faza PUZ nu exista plansa detaliata a acestui imobil. Momentan se stabilesc gabaritele si regulile generale de amplasare. Odata cu proiectul de autorizare a acestei constructii vor fi prevazute toate detaliile tehnice necesare pentru ca imobilele adiacente sa nu fie afectate si totodata, se va solicita acordul notarial pentru autorizarea constructiei, avand toate detaliile tehnice solicitate.

6. **Referitor la:** Regim retrageri H/2

Răspuns: Plansa de Reglementari 04-A, intocmai stabileste aliniamentul la front si alipire la calcanele existente de pe frontul B-dul Eroilor de la Tisa. Propunerea se mentine si in plansa de Propunere de Mobilare 06-A. Frontul de pe B-du Eroilor de la Tisa este un front continuu, cu calcane laterale. In astfel de situatii conform (RGU, RLU Timisoara zona RiM art.6) intodeauna, caldirile se amplaseaza pe calcanele existente si nu se lasa calcane libere.

7. **Referitor la:** Solicit respectarea POT si CUT conform PUG Timisoara in vigoare (POT 40%), PUG in lucru, (Hmxim cornisa 21 m, Hmaxim 25 m, respectiv regim maxim de inaltime S+P+5E+Er), cu respectarea HG 525 /1996, unde pentru locuinte colective POT maxim este 20%. In documentatie prezentata , este propus POT 45% si CUT 2,9, ceea ce excede orice reglementare.

Răspuns: Proiectul in discutie PUZ - zonă mixtă: locuire colectivă și funcțiuni complementare, comerciale, servicii, activități economice de tip terțiar (birouri, turism, administrative financiar bancare), învățământ. Conform RGU aprobat HG 525 / 1996 – zona mixta are prevazut un procent de ocupare al terenului de 70 % (2.1.3. Zone mixte – 70%). Mentionam de asemenea ca PUZ – ul are rolul de a stabili parametrii urbanistici (POT, CUT, regim de inaltime, etc.) - terenul este tratat ca un ansamblu complet, cu POT – 45 % si CUT – 2,9 mult redus fata de cele mai sus admise.

8. **Referitor la:** Solicit publicarea Planselor cu utilitati publice propuse si a Breviarelor de calcul pentru utilitati, inclusiv propuneri de redimensionare a retelelor adiacente PUZ, daca este cazul.

Răspuns: S-au anexat și trimis memoriile utilitatilor propuse pentru zona.

9. **Referitor la:** Studiul de trafic prezentat nu este concludent si nu reflecta accesibilitatea auto si pietonala din Bv. Eroilor de la Tisa pe parcela de la nr. 71, pentru deservirea intregului teren studiat.

Răspuns: S-a anexat și trimis Studiul de trafic elaborat de Urbi Plan SRL trateaza arterele de circulatie si accesele generale ale intregii parcele. Accesul auto de la adresa mentionata nu este tratat pentru ca este un acces pe parcela, nu este o circulatie publica. Acesta este un acces secundar care deserveste doar parcela in cauza si nu afecteaza circulatia generala a proiectului. Concluziile au fost : Intr-o apreciere de ansamblu a rezultatelor obtinute din simularea numerica, se poate afirma ca realizarea investitiei aduce un spor de trafic, ce poate produce modificari relativ reduse a conditiilor de circulatie existente. In intersecțiile analizate nu estimam aparitia blocajelor in trafic, sau degradari semnificative ale conditiilor de desfasurare a deplasarilor in zona urbana analizata.

10. **Referitor la:** Mediu In documentatia prezentata, pentru Bl. Eroilor de la Tisa nr. 71, nu am regasit un aviz de mediu (poluare fonica, particule in suspensie etc).

Răspuns: S-a anexat și trimis avizul de la Protectia de Mediu.

11. **Referitor la:** Spatii verzi Pentru Bv. Eroilor de la Tisa nr. 71, documentatia prezentata are zero spatii verzi.

Răspuns: Pentru terenul care face obiectul prezentei documentații se propune asigurarea unui minim de 20% spații verzi compacte la nivelul solului din care 10 % este "deep – green " , amenajate din suprafața rezultată în urma procesului de urbanizare.

12. **Referitor la:** Avand in vedere faptul ca amplasamentul altei cladiri prin demolarea celei existente din Eroilor nr.71, care imi mentine peretele Eroilor 73 ap.1, 2,3,5, consider ca, ar fi acceptabil pastrarea peretelui lipit fara a mai face alta fundatie pe portiunea aferenta si clarificarea planselor de pe parcela Eroilor nr.71.

Răspuns: Deoarece proiectul – Zona Mixta - se afla la faza PUZ nu avem inca solutii si detalii legat de alipirea de casa dumneavoastra, dar cu siguranta lucrarea va fi executata pe baza unei Autorizatii de Constructie obtinute in prealabil, cu respectarea legilor si normelor in vigoare. Se va efectua un studiu geotehnic, expertiza tehnica inclusiv pe calcan, si in functie de solutia aleasa se vor lua o serie de masuri care sa asigure siguranta cladirii dumneavoastra (ex. subsidiri, consolidari, pastrarea unui zidului comun etc).. Pentru alipirea la calcan la faza Autorizatie de Constructie **vi se va cere acordul notarial** avand la indemana toata detaliile pe care le solicitati.

13. **Referitor la:** Propunerea de constructie a unor noi 400 de locuinte (cu peste 1000 de noi locatari) plus o constructie mare de birouri si magazine va aglomera puternic zona la nivel pietonal, printr-un trafic foarte mare de intrari si iesiri (estimate peste 5500).

Răspuns: Studiul de trafic elaborat de Urbi Plan SRL – analizeaza modul in care traficul generat/atras de viitoarea dezvoltare urbana influenteaza deplasările pe rețeaua rutiera din zona. Concluziile au fost: Intr-o apreciere de ansamblu a rezultatelor obtinute din simularea numerica, se poate afirma ca realizarea investitiei aduce un spor de trafic, ce poate produce modificari relativ reduse a conditiilor de circulatie existente. In intersecțiile analizate nu estimam aparitia blocajelor in trafic, sau degradari semnificative ale conditiilor de desfasurare a deplasarilor in zona urbana analizata.

14. **Referitor la:** Studiul de trafic prezentat este neadecvat.

Răspuns: Studiul de trafic elaborat de Urbi Plan SRL care a stat la baza Avizului de Circulatie a fost verificat de Comisia Tehnica a Primariei Municipiului Timisoara. Legatura cu autostrada se va face pe aceasta sosea de centura iar toate autovehiculele care doar tranziteaza orasul vor ocoli aceasta zona. Proiectul propune solutii alternative de circulatie, legaturi cu rețeaua actuala de biciclete si completarea acestora, pentru ca o parte din trafic sa fie preluat de acestea.

15. **Referitor la:** Noua densitate exagerata a populatiei din perimetrul delimitat de PUZ cat si ingreunarea accessului implica riscuri ridicate si dificultati pentru accessul echipajelor de interventii medicale, la incendii, cu celeritatea, si in oricare alte situatii cu riscuri si impact major de pierderi materiale, de vietii omenesti si altele (ex: cutremur, atentate la viata si liberatea omului, s.a.).

Răspuns: Proiectul PUZ – Zona Mixta – va avea accese de pe str. Gloriei, str. Varadia, str. Stefan cel Mare si acces secundar de pe B-dul Eroilor de la Tisa. In incinta vor fi doar alei pietonale gabaritate pentru accesul in caz de interventii. Toata zona pietonala este gandita pentru a asigura accesul necesar interventiilor (pompieri, salvare, politie, etc.), esta astfel gandita si gabaritata incat sa nu existe probleme de acces in caul unei interventii. S-a anexat și trimis avizul de la ISU Banat, si Protectie Civila.

16. **Referitor la:** Noua constructie va afecta intimitatea si linistea vietii private a locatarilor din zona rezidentiala existenta.

Răspuns: Se propune coborârea nivelului de înălțime înspre zonele de locuințe individuale existente. Înspre limita de sud spre frontul B-dul Eroilor de la Tisa este prevăzută o zonă parc, care prin prezența arborilor va diminua vederea directă spre curțile private, asigurând intimitatea curților. Completând strada Varadia am introdus o arteră de circulație cu două benzi, distanțând clădirile de pe acest front – strada Varadia devenind mai lărgă decât acum (o stradă cu 2 benzi) cu o lățime de 12 m, având aliniament de arbori și zone verzi. Atât distanța propusă, cât și prezența arborilor și coborârea nivelului clădirilor, are rolul de a asigura intimitatea curților. Înălțimile mari sunt prevăzute înspre funcțiunile publice - Fabrica de Bere și înspre mijlocul lotului nostru.

17. **Referitor la:** Noua construcție, în special considerând proporțiile sale exagerate, va priva clădirile din partea de nord și nord-vest, și în special clădirile din nord și nord-est de perioada necesară de luminozitate și însorire. Chiar din studiul de însorire prezentat rezultă că o parte din locatarii și clădirile din partea de nord, est și vest nu au însorirea minimă legal stabilită, prin Ordinul nr.119/2014, Art. 3. al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Răspuns: S-a anexat și trimis **avizul de la DSP Timiș**. Conform OMS 119/2014 Art. 3. - (1) *Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.* După cum se poate observa pe planșa Studiului de Însorire 10 A-S, frontul de clădiri învecinate dinspre Sud (având frontul spre B-dul Eroilor de la Tisa) nu sunt deloc afectate, având în vedere că proiectul se află amplasat spre nord față de acestea. Clădirile amplasate spre Nord – Vest de-a lungul străzii Varadia, beneficiază de iluminare directă cel puțin de la ora 14 până la apusul ora 16,39 (două ore și 40 de min).

- Spre nord casele de pe frontul străzii Gloriei au însorire de la 8,32 până la ora 11,30 și după-amiaza de la 15, până la 16,39.
- Locuința din spatele bisericii ortodoxe, aflată pe colțul nord-estic al ansamblului și având curte interioară, are pe trei laturi sunt calcane. Ea beneficiază de însorire dimineata de la 8,32 până la 9,15, la prânz de la 11,45 până la 12,15 iar seara de la 16 la 16,39.

- Astfel, se poate observa că locuințele din vecinătate au asigurat cel puțin 1 ½ ore la solstițiul de iarnă. Intenția noastră și soluția aleasă însă facilitează prezența directă a luminii solare în perioada menționată pentru o **perioadă mai mare de timp**.

18. **Referitor la:** Rețelele existente de utilități, care au fost concepute pentru consumul a catorva case rezidențiale sunt acum tot mai suprasolicitate

Răspuns: Pentru întregul proiect vor fi prevăzute rețelele de utilități noi, dimensionate și gabaritate corespunzător. S-au anexat și trimis proiectele.

19. **Referitor la:** Săpăturile și construcțiile la mare adâncime (necesare pentru 2 niveluri de parcuri subterane) și fundații pentru clădiri de blocuri cu înălțime exagerată, care chiar depășesc înălțimea maximă autorizată în zonă, vor provoca trepidatii considerabile în zonele din imediată apropiere, vor afecta zidurile caselor proprietate privată din jur,

Răspuns: Pentru a proteja fondul construit am prevăzut în PUZ – planșa de Reglementări Urbanistice 04-A clădiri propuse conservării care au valoare istorică, și totodată un regim de înălțime redus la propus (S+P+3E+M) a fost stabilit în concordanță cu regimul mediu de înălțime al clădirilor de la frontul bulevardului Eroilor de la Tisa stabilit de pe ambele părți. Construcțiile nou propuse exceptând cel de pe frontul B-dul Eroilor de la Tisa, sunt retrase de la limitele de proprietate și de la calcanurile existente ale clădirilor din vecinătate. Distanțele prevăzute au și rolul de a proteja clădirile existente. Parcarea subterană de asemenea nu va fi tangentă cu nici o limită de proprietate și va fi retrasă respectând atât Codul Civil cât și deștantele de siguranță. Lucrările ce se vor demara nu vor afecta clădirile din vecinătate în mod direct. Orice lucrare va fi executată pe baza unei Autorizații de Construcție obținute în prealabil, cu respectarea legilor și normelor în vigoare.

20. **Referitor la:** Datorită intensificării traficului de mașini către și dinspre noile locuințe și birouri, cât și prin lărgirea străzii Varadia și unirii acesteia cu strada Gloriei, deteriorarea clădirilor din timpul construcției se va accentua în timp provocând și mai mari daune clădirilor existente.

Răspuns: Circulația și accesul pe teren sunt de categoria zonelor rezidențiale, **nu introducem trafic greu în zona** nou propusă (str. Varadia, str. Gloriei). Traficul greu existent în zonă este situat pe B-dul Eroilor de la Tisa și str. Ștefan cel Mare.

21. **Referitor la:** Referitor la: Regimul de înălțime propus depășește semnificativ regimul de înălțime autorizat în zonă.

Răspuns: Proiectul în discuție PUZ - zonă mixtă: locuire colectivă și funcțiuni complementare, comerciale, servicii, activități economice de tip terțiar (birouri, turism, administrative financiar bancare), învățământ. Conform RGU aprobat HG 525 / 1996 – zona mixtă are prevăzut un procent de ocupare al terenului de 70 % (2.1.3. Zone mixte – 70%). Conform PUG vechi - terenul care face obiectul acestui proiect, situat la adresa Bl. Eroilor de la Tisa nr. 71 face parte din zona unităților industriale existente. Menționăm de asemenea că PUZ – ul are rolul de a stabili parametrii urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime, etc.) - terenul este tratat ca un ansamblu complet, cu POT – 45 % și CUT – 2,9, mult redus față de cele mai sus admise.

Pentru zona RIM - Înălțimea maximă la cornișă prevăzută în RLU menționează faptul că nu poate depăși 32 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 35 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+8+1R, în zona RrLc -b cu

maximum (S)+P+3, (S)+P+2+M(R) - P.O.T. Maxim = 40% , de la (S)+P+4, (S)+P+3+R și mai mult - am menționa și conform PUG nou – zona RIM articolul 4. aliniat 25.

22. **Referitor la:** Solicităm o micșorare a regimului de înălțime la limita de contact dintre tesutul istoric vechi, cu case regim de înălțime P și inserția nouă de blocuri restructurare. De asemenea, solicităm o retragere mai mare a construcțiilor față de clădirile existente, care să respecte regula de înălțime rabatată pe orizontală, legea urbanistică RGU din 27. 06. 1996, Art. nr 23, litera B.

Răspuns: Conform HG. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Articol 23.

Amplasarea față de aliniament clădirile nou propuse care se află la aliniament stradal cu str. Varadia și cu str. Gloriei au retragere de H față de aliniamentul opus al străzii se poate verifica pe planșa 08-A- S – dar conform aliniat (3) - Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

În spațiile parcelelor și față de zonele de locuințe am propus retragere minim 10 m sau H/2 conform PUG Timisoara.

23. **Referitor la:** Dat fiind faptul că zona studiată și propusă pentru această construcție este formată din mai multe parcele care se înscriu în zone și subzone / parcele cu reglementări urbanistice diferite, solicităm aprobări diferite pentru cele două zone principale în parte, conform legislației PUG în vigoare în fiecare subzonă. De aceea considerăm vitală această diferențiere între zone/subzone și, în consecință, propuneri și aprobări separate, în funcție de PUG-ul existent, în special pentru zonele de contact cu RrLc.

Răspuns: PUZ- ul nu propune parcelări, complexul de Zona Mixtă va face parte dintr-un ansamblu pe o singură parcelă. Terenul studiat se împarte în următoarele subzone funcționale. Aceste subzone fac parte din același teren. Nu dorim să existe o confuzie, dar zona RrLc se referă doar la subzonă SzCSImici, restul zonelor fac parte - conform PUG nou Timisoara - zonei RIM care are alți indici menționați mai sus la punctul 2. Am menționa și conform PUG nou – zona RIM articolul 4. aliniat 25. Se admite comasarea cu parcele învecinate activităților existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul U.T.R. / subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ. Retragerile se pot vedea pe planșa Reglementări Urbanistice 04-A.

24. **Referitor la:** Specificăm existența multor neconcordanțe între documentele proiectului, între planșele prezentate, între documente și planșe, etc. Solicităm depunerea unor noi documente cu prezentări clare și corelate între ele.

Răspuns: Planșa tehnică 04-A Reglementări Urbanistice – este planșa care devine plan director pe zonă. Ea dictează parametrii maximi permisi. Planșele care conțin studii sau propuneri de Mobilare sunt doar variante de propuneri de principiu. Propunerea este doar un exemplu posibil și trebuie să respecte regimul de înălțime din planșa de Reglementări Urbanistice, nu are voie să depășească indicii maximi prevăzuți acolo. Soluția finală poate fi redusă față de acești indici.

25. **Referitor la:** Din planurile propuse nu este prezentat regimul de proprietate, amplasamentul, accesul la spațiile verzi, aleile, trotuarele, pistele biciclete etc. Menționăm, de asemenea, că pe anumite zone din plan, zona verde se suprapune peste parcaje. Solicităm respectarea procentului legal de spații verzi la solul natural, întrucât întreaga zonă este deficitară în zone verzi. Solicităm evidențierea pe planșele propuse a acestor aspecte (amplasament, regimul de proprietate, accesul), conform legislației în vigoare.

25. **Răspuns:** Regimul de proprietate la care va referiți este prezentat pe planșa 05-A Proprietatea asupra Terenurilor. Pentru terenul care face obiectul prezentei documentații se propune asigurarea unui minim de 20% spații verzi compacte la nivelul solului din care 10 % este "deep – green " , amenajate din suprafața rezultată în urma procesului de urbanizare. Anexăm avizul de la Agenția Protecției Mediului.

26. **Referitor la:** Solicităm un studiu de impact asupra mediului, întrucât complexitatea și durata unui asemenea proiect are influența importantă asupra calității mediului din zonă.

Răspuns: Forul competent - Agenția de Protecție a Mediului a avut în vedere acest proiect, a fost cerut un aviz din partea acesteia și a fost primit favorabil. S-a anexat și trimis avizul. Funcțiunea actuală a terenului – zona industrială, este o platformă pe care s-au desfășurat activități industriale. Considerăm că acesta este mult mai daunător vecinătăților, decât propunerea de locuire la care faceți referință. Mai mult decât aceasta, propunerea noastră propune 20% spații verzi – zone inexistente acum. Parcul public aflat la limita înspre sud a lotului va aduce avantaje considerabile din acest punct de vedere fiind o zonă verde cu acces liber pentru toți locuitorii zonei. De asemenea, suprafața pietonală va facilita circulația pietonală și cea a bicicletelor și formelor alternative de circulație, tocmai pentru a reduce și mai mult poluarea și noxele din zonă. De asemenea, clădirile sunt prevăzute suplimentar cu terase înverzite care se adaugă celor 20 de procente de spațiu verde amintite.

27. **Referitor la:** Planurile propuse prevăd 2 nivel de subsol. Având în vedere că pe o rază de 50-100 m în jur se află locuințe rezidențiale, cu/fără fundație, solicităm un studiu geotehnic/seismic complex și detaliat pentru parcelele studiate. Acest studiu este vital înaintea considerării unei construcții cu 2 niveluri de subsol în imediată vecinătate a unor case vechi cu înălțime P, fără structuri de rezistență, unche vechi, unche chiar istorice.

Răspuns: A fost realizat un studiu geotehnic aferent la documentația PUZ. Studii geotehnice particulare (pentru fiecare zonă în parte) vor exista pentru fiecare Autorizație de Construcție în parte când va fi cazul. Acestea vor prevedea atât alcatuirea stratigrafică a terenului, cât și calitatea acestuia și va prevedea soluții particulare de fundare pentru fiecare situație, astfel încât să nu existe probleme pentru clădirile învecinate.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile prevăzute de H.C.L. nr. 218/08.06.2020 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 PUZ „Locuire colectivă și funcțiuni, complementare, comerciale, servicii, activități economice de tip terțiar (birouri, turism, administrative financiar bancare), învățământ”, str. Gloriei nr. 11, Bv. Eroilor de la Tisa nr. 71, str. Ștefan cel Mare nr. 48 și 52, str. Vărădia, beneficiar: S.C. ARTEMIS REAL ESTATE S.R.L., proiectant: S.C. PARASITE STUDIO S.R.L. a fost finalizată.

Totodată, având în vedere cele menționate mai sus, elaboratorul documentației PUZ va reveni în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism, înființată în baza art. 37 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a H.C.L. nr. 390/2021 privind înființarea C.T.A.T.U la un **PUNCT DE VEDERE** pentru o nouă soluție de urbanism.

MUNICIPIUL
DIRECȚIA GENERALĂ
URBANISM
ȘI PLANIFICARE
TERITORIALĂ
TIMIȘOARA

ARHITECT ȘEF
Gabriel ALMĂJAN



CONSILIER
Monica MITROFAN

