



Nr. UR2022-000626/14.04.2022

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 - „Locuințe semicolective P+1E+M”
Amplasament: Str. Ciocârliei, nr. 88, CF nr. 404021, Timișoara
Beneficiari: S.C. SANTBAU CON S.R.L.;
Proiectant: S.C. PRO-ARH TCC 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 Directa 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 17.03.2022.**

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 căror proprietăți sunt direct afectate de propunerile PUZ, prin adrese expediate prin poștă și prin publicarea anunțului pe site-ul www.primariatm.ro.

Proprietari notificați :

1. Str. Mircea cel Batran nr. :123, 121B, 121A, 121,75A,129,129b,131,133,137,139,141,143,145;168,166,164,162,160,158,156,154,152,150,148
2. Str. Ciocârliei nr:54,79,77, 77B,48,80,78,75,76,74,72,70,68,73B,73A,71A,71,69 ,67/1
3. Str.Petre Pacurariu nr.1,3,5,7,9,11,13,15,12,;
4. Moise Dobosan:124,126,128,130,132A,132,134,134A,136,138,140,142,
5. Str. Pelinului:12,12A,12C,12B, 6-8,8A,6,4,4B,4A,2.

Total: 76

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 **21.02.2022 - 17.03.2022.**

La întâlnirea cu proiectantul **S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.**, programată a se organiza în data de **08.03.2022**, între orele 13 :00 – 14 :00, prin platforma online Zoom, a participat o persoană interesată.

Au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului, cu privire la documentația PUZ „Locuințe semicolective P+1E+M”, **Str. Ciocârliei, nr. 88, CF404021, Timișoara, beneficiari S.C. SANTBAU CON S.R.L., proiectant: S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.** înregistrate cu nr. SC2022-005196/03.03.2022, SC2022-005547/08.03.2022, CDU2022-000039/16.03.2022, respectiv UR2022-001421/16.03.2022 și transmise proiectantului spre elaborarea unui răspuns.

La sugestiile din partea publicului cu privire la această investiție, transmise pe adresa de e-mail dezvoltareurbana@primariatm.ro, directia.urbanism@primariatm.ro, respectiv cabinetprimar@primariatm.ro, proiectantul documentației PUZ „Locuințe semicolective P+1E+M”, **Str. Ciocârliei, nr. 88, CF404021, Timișoara, beneficiari S.C. SANTBAU CON S.R.L., proiectant: S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.**, a transmis răspunsul inspectorului de zonă responsabil pe e-mail în data de **01.04.2022.**

Conform acestui răspuns:

1. Referitor la sesizarea înregistrată cu nr. CDU 2022-000039/16.03.2022

- Categoria funcțională a zonei, conform PUG aprobat cu HCL 157/2002, prelungit prin HCL 131/2017 – zonă de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare în regim de înălțime P+2E și POT maxim 40%. Terenul pe care se elaborează Planul Urbanistic Zonal „Locuințe semicolective în regim P+1E+M are o suprafață de 4155 mp, iar clădirile existente au ca funcțiune servicii – restaurant cu grădină de vară cu parcare aferentă. Funcțiunea existentă fiind una mai poluantă fonic decât locuirea semicolectivă propusă. Prin locuirea semicolectivă propusă sunt respectate atât tipologia construcțiilor tip vilă, care vor acomoda câte 3 locuințe cu acces direct la fiecare locuință, în regim de înălțime P+1E+M, cât și indicii urbanistici existenți, propunând POT maxim de 35% și CUT de maxim 1,05%. Vecinătatea cu grădina de la nr. top. 19059 se va completa în memoriu la art. 4. Pe planșe este evidențiat terenul ca fiind teren fără construcții, aceasta fiind realitatea din teren.
- Prospectul existent al străzii Ciocârliei este de 16 m, dar în dreptul proprietății de la nr. 88 este de 17 m, având un trotuar mai lat. Acest prospect cuprinde carosabilul de 6m ; iar stânga / dreapta trotuare și spațiu verde. Prin PUZ nu se propun modificarea prospectului străzii, acesta fiind mai mult decât suficient pentru categoria aceasta de drum. Dacă se parchează pe stradă, așa cum menționați în sesizare, este o situație existentă, care nu are nici o legătură cu activitatea actuală pe terenul în discuție și nici cu propunerile din PUZ. Prin propunerile din PUZ sunt asigurate locurile de parcare pentru locuințele propuse în incintă, fără afectarea domeniului public.
- Toate documentațiile PUZ sau PUD trebuie să facă referire la încadrarea în prevederile PUG în lucru. Chiar dacă unii consideră irelevant, această analiză este obligatorie și solicitată de către Direcția de Urbanism la fiecare documentație de urbanism propusă spre aprobare.
- Conform PUG aprobat cu HCL 157/2002, prelungit prin HCL 131/2017 – zonă de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare în regim de înălțime P+2E și POT maxim 40%. Consider că regimul de înălțime P+1E+M, cu o înălțime maximă de 8m la cornișă și 11 m la coamă se încadrează în volumul construit din zonă și cel admis prin PUG.
- Prin propunerile PUZ se respectă procentul de spațiu verde necesar de minim 30%. Situația existentă este una excepțională, având în vedere suprafața mare a parcelei și funcțiunea de grădină de vară.
- Drumul este unul de incintă, semicarosabil utilizat de locatarii condominiului și a vizitatorilor acestora, atât de mașini cât și de pietoni, inclusiv de persoanele cu dizabilități, fiind pavat fără denivelări, doar cu marcaje vopsite.
- Conform PUG aprobat cu HCL 157/2002, prelungit prin HCL 131/2017 - zonă de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare în regim de înălțime P+2E și POT maxim 40%. Consider că regimul de înălțime P+1E+M, cu o înălțime maximă de 8 m la cornișă și 11 m la coamă, se încadrează în volumul construit din zonă.
- Analiza urbanistică prezentată nu este una fantezistă. Este analizat ce este permis prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG și ce modificări se propun prin PUZ terenului în discuție. Funcțiunile permise prin PUG sunt păstrate, acestea fiind de locuire.
- Construcțiile propuse cu înălțime de 8 m la cornișă și 11m la coamă sunt retrase la 4m față de fundul grădinilor proprietăților de pe Mircea cel Bătrân, respectând astfel H/2. Nu umbresc nici o construcție și este respectat OMS994/2018. Față de construcțiile de pe str. Petre Păcuraru avem retrageri de 24 m. Mai mult decât atât pe laturile scurte nu sunt prevăzute ferestre de la camere de locuit, orientarea acestora este spre propria curte.

2. Referitor la sesizarea înregistrată cu nr. SC2022-005196/03.03.2022

- Terenul pe care se elaborează Planul Urbanistic Zonal „P.U.Z.-Locuințe semicolective în regim P+1E+M” are o suprafață de 4155 mp, iar clădirile existente au ca funcțiune servicii - restaurant cu gradină de vară cu parcare aferentă. Funcțiunea existentă fiind una mai poluantă fonic decât locuirea semicolectivă propusă.
- Prin locuirea semicolectivă propusă sunt respectate atât tipologia construcțiilor tip vilă care vor acomoda câte 3 locuințe cu acces direct la fiecare locuință, în regim de înălțime P+1E+M, cât și indicii urbanistici existenți, propunând P.O.T. maxim de 35% și C.U.T.de maxim 1,05;

- Prin propunerile din PUZ se respectă procentul de spațiu verde necesar de minim 30% unde se va amenaja și locul de joacă pentru copii.
- Problemele invocate legate de canalizare și preluarea apelor menajere și pluviale este una falsă. Racordul la utilitățile stradale existente se va face pe baza unor proiecte tehnice ulterioare aprobării PUZ, realizate de firme de specialitate și cu avizarea deținătorului de rețele.
- Prospectul existent al străzii Ciocârliei este de 16 m, dar în dreptul proprietății de la nr. 88 este de 17 m, având un trotuar mai lat. Acest prospect cuprinde carosabilul de 6m ; iar stânga / dreapta trotuare și spațiu verde. Prin PUZ nu se propun modificarea prospectului străzii, acesta fiind mai mult decât suficient pentru categoria aceasta de drum. Dacă se parchează pe stradă, așa cum menționați în sesizare, este o situație existentă, care nu are nici o legătură cu activitatea actuală pe terenul în discuție și nici cu propunerile din PUZ. Prin propunerile din PUZ sunt asigurate locurile de parcare pentru locuințele propuse în incintă, fără afectarea domeniului public.
- Drumul de 7m este unul de incintă, semicarosabil utilizat de locatarii condominiului și vizitatorii acestora, atât de mașini cât și de pietoni, inclusiv de persoanele cu dizabilități, fiind pavat fără denivelări, doar cu marcaje vopsite. Descrierea pe care o faceți se aplică la un drum public, ceea ce locuitorii zonei au contestat și nu doresc un drum public pentru a nu crește traficul și zgomotul din zonă.
- Distanța de 5 m față de clădire se aplică față de ferestrele camerelor de locuit. Acest aspect se detaliază la etapa de Autorizații de Construire.
- Autoutilitarele de salubritate nu intră în curțile oamenilor, astfel nu este necesară asigurarea accesului în incintă.
- În cazul în care s-ar produce un incendiu, autoutilitara de stingere a incendiului are drum de acces și loc de întoarcere în așa fel încât să poată interveni la fiecare vilă, conform avizului obținut de la ISU.
- Nu există nici o intenție de a continua drumul pe alte proprietăți, ținând cont că rămâne în proprietate privată. Prin propunerile din PUZ sunt asigurate locurile de parcare conform normelor în vigoare de 1,15 loc de parcare/locuință, în incintă, fără afectarea domeniului public. Nu este nici un deficit de locuri de parcare.
- Legat de continuarea drumurilor din documentațiile de urbanism aprobate anterior la care faceți referire, nu mai sunt de actualitate, această propunere a fost solicitată în anii 2000-2020 de către Administrația Locală când se impunea ca toate drumurile să fie publice. Ținând cont că în PUZ aprobat cu HCL 178/08.05.2017 s-a reglementat un condominiu cu drum de incintă în proprietate privată și în PUZ-ul în discuție este propus tot un drum privat, cu împrejmuirea proprietăților, nu au cum să mai devină publice și nu au continuitate.
- În documentație este clar scris că se vor realiza maxim 24 de unități locative.
- Problemele invocate legat de canalizare și alimentare cu apă nu au nici o relevanță în acest moment. Racordul la utilitățile stradale existente se va face pe baza unor proiecte tehnice ulterioare aprobării PUZ, realizate de firme de specialitate și cu avizarea deținătorului de rețele. Soluții tehnice sunt și orice dezvoltator este obligat prin avizele și aprobările care le solicită să finanțeze și realizeze toate rețelele la capacitatea calculată de specialiști în domeniu.
- Traseele de telefonie, internet au fost poziționate pe planșa U04 pe baza avizelor primite de la furnizorii acestor utilități. O să verificăm și dacă este o eroare, o corectăm.

3. Referitor la sesizarea înregistrată cu nr. SC 2022-005547/08.03.2022

- În cadrul unei documentații de urbanism se reglementează indicia urbanisticii maximi admisi, aliniamente, retrageri obligatorii față de vecinătăți, procent minim de spațiu verde, dimensiuni de drumuri și nr. minim de locuri de parcare. Poziția locurilor de parcare și distribuția lor în incintă se detaliază la o alta etapă, cea de autorizație de construire, odată cu autorizarea construcțiilor. Nici o normă sau lege nu impune distribuția uniformă sau simetrică a parcarilor, amplasarea acestora în cadru parcelei fiind la latitudinea proiectantului. Acestea trebuie să respecte dimensiunile normate și distanțele față de ferestrele camerelor de locuit. Vecinătatea cu grădina de la nr.top 19059 se va completa în memoriu la art.4. Pe planșe este evidențiat terenul ca fiind teren fără construcții, aceasta fiind realitatea din teren.

4. Referitor la sesizarea înregistrată cu nr. UR2022-001421/16.03.2022

- Notă: ținând cont că această sesizare este identică cu cea înregistrată cu nr. CDU 2022-000039 din 16.03.2022, răspunsurile sunt aceleași, cu câteva complătari:
- Descrierea și interpretarea particulară a investițiilor realizate din jurul documentației în discuție nu au nici o relevanță asupra propunerilor din aceasta.
- Simularea foto este total ieșită din scară și nu reflectă gabaritul construcțiilor propuse prin documentația de urbanism în discuție.

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 „Locuințe semicolective P+1E+M”, Str. Ciocârliei, nr. 88, CF404021, Timișoara, beneficiari S.C. SANTBAU CON S.R.L., proiectant: S.C. PRO-ARH TCC S.R.L., a fost finalizată și se va putea începe circuitul legal de avizare.

Arhitect Șef

Gabriel Almăjan



Consilier

Răzvan Popescu