

NR: UR 2022-002632/17.05.2022



SUMSTUDIO PLAN S.R.L. Timisoara, str. Mihail Sadoveanu nr.7 J35/4219/21.10.2021 CUI 45095558 tel.0743091859 sumstudioplan@gmail.com

Pr. nr. 2/SIP/22

Către Primăria Municipiului Timișoara
Biroul Arhitectului Șef

PUNCT DE VEDERE

la sesizarea înregistrată cu nr.UR2022-000087/02.05.2022

Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU
"Construire imobil locuințe și funcțiuni complementare"**
- Amplasament: **Timișoara, strada Romulus nr. 50, CF nr. 438077**
- Beneficiar: **Siminic Alfred-Iuliu, Siminic Amanda Izabela, Siminic Alfred,
Siminic Iulia**
- Proiectant general: **S.C. SUMSTUDIO PLAN S.R.L.
Timișoara, Str. Mihail Sadoveanu nr. 7**
- Data elaborării: **martie 2022**
- Faza de proiectare: **P.U.D - Etapa I**

Răspunsuri la sesizarea înregistrată cu nr. UR2022-000087/02.05.2022

1. Conform reglementărilor Noului PUG și a Hărții UTR, parcela studiată prin prezentul PUD se află în Zona Odobescu, încadrată în UTR47, Zona Lc_A „Locuire colectivă în ansambluri”, zonă în care conform PUG/Pct. B Utilizarea funcțională, Art.3 (28) "Este interzisă construirea de clădiri de locuit noi și realizarea de noi locuințe prin extinderea/etajarea/mansardarea clădirilor existente" și, respectiv, (29) "Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ".

Nefiind aprobat la momentul actual, din punct de vedere legislativ prevederile Noului PUG au caracter de recomandare, specificațiile urbanistice având caracter consultativ, urmărind sincronizarea dezvoltării urbane punctuale cu cele la nivel urban, prevăzute prin PUG. În vigoare este PUG aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018, care a asimilat PUZ Odobescu aprobat prin HCL 96/1998. Conform acestor reglementări urbane,



zona este alocată Locuințelor colective și funcțiuni complementare.

2. În documentația depusă la dosar, în cadrul "Memoriului de Specialitate", la pct.2.1 "Concluzii din documentații deja elaborate" sunt enumerate sursele care au stat la baza elaborării acestui PUD, Noul Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara în curs de aprobare, regăsindu-se printre sursele documentare.

Ca urmare, ar trebui respectați și indicii urbanistici reglementați de Noul PUG, aflat în curs de aprobare, pentru Zona Lc_A „Locuire colectivă în ansambluri”.

Pentru imobilul care face obiectul acestui PUD nu este specificată suprafața pe care sunt prevăzute funcțiunile complementare, aspect necesar în vederea stabilirii indicilor POT și CUT. De asemenea, nu este specificată destinația acestor funcțiuni complementare.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în curs de avizare. Pct. D "Indici de ocupare și utilizare a terenului, Art.1 Procentul maxim de ocupare a terenului, respectiv Art. 2 Coeficientul de utilizare maxim a terenului", în cazul în care funcțiunile complementare de la parterul imobilului de locuit ar fi de cel puțin 75% din AU, pentru (S)+P+3+R și mai mult, POT ar putea să fie de maxim 20%, iar CUT de maxim 1,5.

În cazul în care funcțiunile complementare de la parterul imobilului de locuit ar avea mai puțin de 75% din AU, pentru (S)+P+3+R și mai mult, POT ar putea să fie de maxim 20% , iar CUT de maxim 1,2.

În documentația acestui PUZ, beneficiarul solicită un POT=40% și un CUT=1,8, nerespectându-se indicii urbanistici stabiliți de Noul PUG, în cazul POT-ului, solicitându-se chiar dublul valorii admise.

Nefiind aprobat la momentul actual, din punct de vedere legislativ prevederile Noului PUG au caracter de recomandare, specificațiile urbanistice având caracter consultativ, urmărind sincronizarea dezvoltării urbane punctuale cu cele la nivel urban, prevăzute prin PUG. Momentan, până la aprobare acestuia, Planul Urbanistic General aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018 este documentația directoare principală a dezvoltării teritoriale a municipiului Timișoara, alături de Planurile Urbanistice aprobate și preluate de PUG (în situația de față PUZ aprobat prin HCL 96/1998 „Zona Odobescu”). Conform PUZ aprobat prin HCL 96/1998, preluat de PUG aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018, (informație extrasă din Certificatul de urbanism nr. 3692 din 21.12.2021) parcela propusă va trebui să respecte următorii indici urbanistici: POTmax=65%, CUT max=2.2-3.5, regim de înălțime P+2..3+M și P+6. Menționăm că indicatorii specificați pe planșele documentației depuse se încadrează în aceste limite maxime, mai mult, ei sunt reduși față de aceștia (POT max. 40%, față de 65% cât este prevăzut, CUT max. 1.8 față de 2.2-3.5 cât este permis). Coeficienții menționați în sesizare sunt pur speculativi și nu coincid cu indicii menționați pe planșe.



Funcțiunile complementare sunt prevăzute pe maxim 15% (aproximativ 200 mp) din suprafața construită desfășurată a construcției, la nivelul parterului. Destinațiile funcțiilor terțiare vor respecta utilizările admise.

3. Conform Noului Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara/RLU, Pct.C - Condiții de amplasare, Art.3 Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelelor, în zona Lc_A , retragerea minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei ar trebui să fie mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim, dar nu mai puțin de 6 m.

În schimb, clădirea aflată în discuție nu respectă această regulă, fiind amplasată chiar pe limita laterală dreaptă de proprietate, cu toate că în acel loc nu există calcan sau alte construcții existente, ci doar un teren liber de construcții, cu Nr. cad 427428 (care, conform UTR este încadrat în altă zonă și se supune altor reglementări urbanistice).

Considerăm că beneficiarul nu poate preconiza sau impune crearea unui calcan pe limita estică de proprietate, luând în considerare eventualitatea unei viitoare construcții învecinate care să creeze o continuitate a frontului stradal.

Prin urmare, dacă s-ar respecta regulile PUG-ului, retragerea minimă obligatorie a clădirii față de limita laterală dreaptă a parcelei, ar trebui să fie de cel puțin 8,5m, reprezentând jumătate din înălțimea clădirii.

Configurarea zonei de implantare a viitoarelor construcții a ținut cont de caracterul țesutului urban din care face parte parcela, propunând în acest sens o dezvoltare la front, cu calcan, care să reproducă tipologia de dispunere a clădirilor deja existente la frontul stradal. În acest fel se asigură o coerență la nivel urban, preluând și reiterând caracterul zonei deja conturate. În acest sens, clădirile de pe latura sudică a străzii Romulus sunt amplasate în aceeași manieră propusă prin PUD, alcătuind un front stradal continuu, specific zonei.

De menționat și faptul că proprietarul terenului vecin înscris în CF nr. 427428 nu a avut nimic de obiectat în aceasă privință, chiar dacă proprietatea lui este învecinată cu terenul studiat, spre deosebire de parcela asociațiilor de proprietari sesizatoare, care nu este direct afectată de proiect și a căror acord nu este necesar pentru aprobarea documentației.

Important de înțeles și faptul că tocmai PUD-ul, conform definiției sale legislative, este documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitara, a unuia sau mai multor obiective pe o parcelă. Printre obiectivele planului urbanistic de detaliu se numără și reglementarea relațiilor funcționale cu vecinătatea, deci și distanțele față de limitele terenului. Ca atare, unul din obiectivele prezentului PUD este de a reglementa dispunerea viitoarelor clădiri pe teren.



4. Conform Pct. C "Conditii de amplasare-Art.2 Amplasare fata de aliniament, subpunctele (35), (36)" din noul PUG, amplasarea clădirii nu respectă retragerea minimă de 5m față de aliniamentul de pe strada Romulus, și, totodată, fiind parcela poziționată pe colț, retragerea trebuie respectată față de ambele aliniamente.

Din rațiuni care derivă din considerente urbane, prezentul PUD preia aliniamentul existent la cele două fronturi stradale, exact așa cum sunt ele conturate în prezent, propunând o aliniere decalată, fragmentată la Str. Corneliu Groșoreanu și o aliniere continuă la Str. Romulus. Prin preluarea amplasării de aliniament deja existente la aceste două străzi, se asigură coerența fronturilor stradale care au deja conturat un caracter specific.

5. Din cauza faptului că parcela nu are o formă regulată, nu sunt îndeplinite în totalitate criteriile Pct.C - "Condiții de amplasare, Art.1 Caracteristicile parcelelor", în sensul că, în cazul în care se consideră frontul stradal pe str. Romulus, este considerat îndeplinit criteriul ca "lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 21 m", în schimb nu este îndeplinit în totalitate criteriul "adâncimea să fie mai mare sau egală cu 21 m", acest criteriu fiind îndeplinit doar pentru jumătatea dreaptă a terenului care are o adâncime de aprox. 30,20m.

Conform celor enunțate mai sus, orice referire la reglementările PUG-ului poate avea caracter de recomandare, nicidecum de reglementare. Cu toate acestea, constructibilitatea terenului este atestată de Certificatul de Urbanism nr. 3692 din 21.12.2021. Această parcelă are front stradal cu o lungime mai mare de 21 m, suprafața acesteia este mai mare sau egală cu 600 mp, are formă regulată, astfel sunt îndeplinite criteriile care definesc faptul că parcela este constructibilă conform Regulamentului Local de Urbanism pe care îl tot amintiți, deși nu este avizat.

6. Din "Memoriu de Prezentare" depus la dosar, reiese că spațiul destinat zonei verzi reprezintă aproximativ 20% din suprafața terenului, nerespectându-se reglementările prevăzute în Noul PUG pentru zona Lc_A, Pct. C "de amplasare - Art.9 Spații libere și spații plantate, (74)", unde se menționează că pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural trebuie să ocupe minimum 40% din suprafața totală a terenului.

Așa cum rezultă din documentația deja depusă, bilanțul teritorial aferent planșei U03 Reglementări urbanistice, propune un MINIM de 20% de spații verzi conform HCL 62/2012. Mai mult, prin propunerea de mobilare urbanistică acest procent de minim 20% este



depășit cu mult, fiind aproape dublu față de cel necesar.

7. În „Memoriu de Prezentare” nu sunt specificate profilurile funcțiilor complementare și volumul estimat al activităților (producție, prelucrare, depozitare, desfacere, desfacere alimente, consum) ce vor fi desfășurate în cadrul acestor spații.

Nu ni se oferă nici o certitudine că aceste spații comerciale nu se vor transforma ulterior în restaurante, baruri, cluburi, a căror amplasare nu este de dorit în zonele de locuit.

Zona Odobescu este deja o zonă foarte aglomerată și considerăm că are nevoie de mai multe spații verzi, parcaje și locuri de joacă pentru copii și nu de aglomerarea acestora prin construcția unor noi clădiri de locuit (sau cu alte destinații).

Evoluția în timp a spațiilor cu funcțiune complementară este o chestiune care transcende competențele noastre, ale proiectanților. Deși funcțiunile complementare ar trebui stabilite cu exactitate abia la faza de Autorizare a Construcțiilor și deși considerăm oportune spații relativ flexibile din punct de vedere funcțional, putem prevedea în memoriul PUD o detaliere a tipurilor de funcțiuni permise și interzise, pentru a preîntâmpina eventualele incompatibilități funcționale cu locuirea.

Zona Odobescu, o zonă aglomerată ca oricare alta din Timișoara, necesită regenerare și valorificare. Prin propunere s-au reglementat spații verzi amenajate și locuri de joacă pentru copii. Momentan, terenul este o zonă nepusă în valoare, este un teren pe care se parchează neregulamentar diferite mașini, nicidecum o zonă care prin propunerea realizată și-ar pierde din valoare. Nevalorificarea terenului ar păstra caracterul neprietenos pe care acesta îl deține în momentul actual.

8. Nu se specifică suprafața apartamentelor și destinația spațiilor de la parterul clădirii, acestea fiind necesare în vederea stabilirii numărului de parcaje pe care trebuie să-l asigure beneficiarul imobilului. De asemenea, solicităm specificarea destinației funcțiilor complementare de la parter și locurile de parcaje de la nivelul solului destinate acestor funcțiuni. Din Planșa atașată la dosar, reiese un număr de 3 parcaje la nivelul solului, ceea ce este total insuficient pentru o destinație comercială a spațiilor de la parter.

Propunerea asigură numărul minimal necesar de parcaje raportate la funcțiunea propusă. Conform anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018, numărul locurilor de parcare necesare pentru construcțiile de locuințe se stabilește conform normativ P132/93, tabel 2 Dimensionarea locurilor de parcare pentru locuințe, col.3. Din anexă reiese faptul că numărul locurilor de parcare se calculează în funcție de numărul total al apartamentelor. Astfel, pentru fiecare locuință se vor asigura 1,15 locuri de parcare, adică 14,95 locuri de parcare pentru 13 apartamente. (nr. maxim de apartamente stabilit prin documentație, planșa U03 Reglementări urbanistice). Deoarece la nivelul parterului vor exista maxim 3 spații



comerciale, se va asigura un loc de parcare pentru fiecare dintre acestea, astfel numărul parcarilor propuse de la nivelul solului fiind mai mult decât suficient. Subsolul poate adăposti un număr de 16 locuri de parcare, ceea ce reprezintă peste numărul minim necesar apartamentelor. Restul locurilor pot fi utilizate pentru spațiile cu destinație comercială atunci când este nevoie.

9. De asemenea, lipsește planșa corespunzătoare subsolului și parcajelor.

Planșa U06 Posibilități de mobilare conține planul schematic al subsolului cu amplasarea circulațiilor și a locurilor de parcare. Planul este amplasat în partea din dreapta a planșei. Recomandăm analizarea documentației cu mai mare atenție.

10. Nu există o planșă cu o secțiune verticală a clădirii, în care să fie reprezentate toate cotele necesare: înălțimea totală a clădirii, înălțimea la streșină, înălțimea spațiilor comerciale, a etajelor, a etajului retras etc.

Conform documentului „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu” Indicativ GM 009-2000 (aprobat prin ORDIN nr. 37/N din 8.06.2000), documentația elaborată îndeplinește criteriile minim necesare și structura ghidului pentru elaborarea Planurilor Urbanistice de Detaliu. Acest ghid nu prevede în piesele minim necesare o astfel de planșă obligatorie. Înălțimea maximă a clădirii este reglementată în partea scrisă și în partea desenată Planșa U06 Posibilități de mobilare, tabelul din dreapta paginii. Hmax este de 17m. Detalierea înălțimilor se face la faza de elaborare a documentației tehnice pentru Autorizația de Construire (DTAC), în timp ce etapa în care proiectul se află momentan este cea de PUD.

11. Nu există o planșă cu o secțiune orizontală a clădirii, în care să fie reprezentate toate cotele necesare.

Planșa U03 Reglementări urbanistice prezintă cotele pentru zona de implantare, iar Planșa U06 Posibilități de mobilare prezintă cotele pentru o posibilă propunere de mobilare, cu mențiunea că este doar o variantă din multiplele posibile de dispunere a clădirii.

12. Referitor la etajul retras, acesta nu este retras de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public și, implicit, nu respectă regula conform căreia



retragerea ultimului nivel față de planul fațadei ar trebui să fie de minimum 1,80m, conform Pct.C Art. 6 din Noul PUG Timișoara.

Din documentația depusă la dosar reiese că ultimul nivel este retras doar față de limita posterioară a terenului, dar ar trebui să fie retras și față de fațada clădirii, în special luând în considerare faptul că pe str. Romulus, pe partea opusă terenului aflat în discuție, se află clădiri de locuit de joasă înălțime (Parter).

Prin urmare, solicităm respectarea acestei reglementări și atașarea unei planșe în care să fie cotate retragerea etajului și să fie specificată suprafața pe care se dorește construcția etajului retras.

Subliniem din nou ca, nefiind aprobat la momentul actual, din punct de vedere legislativ prevederile Noului PUG au caracter de recomandare, specificațiile urbanistice având caracter consultativ, urmărind sincronizarea dezvoltării urbane punctuale cu cele la nivel urban, prevăzute prin PUG.

Totuși, Art. 6, pct. C din PUG în curs de avizare nu specifică o retragere de minim 1,80m față de TOATE fațadele clădirii. Nu există o regulă care să impună retragerea obligatorie față de anumite planuri ale fațadelor. Considerăm că retragerea față de limitele laterale este cea corectă, volumetria marcând în acest fel intersecția.

Planșa U03 Reglementări urbanistice indică zona de implantare maximă admisă pentru realizarea nivelului retras, precum și cotele minime de retragere față de limitele de proprietate. Suprafața pe care se poate realiza construcția etajului retras este astfel definită, urmând a fi detaliată la faza de autorizare. De asemenea, planșa U06 Posibilități de mobilare prezintă cotele de gabarit propuse ale etajului retras.

13. Solicităm un studiu de însorire/umbrire specific al părților umbrite și însorite ale construcției, a perioadei de însorire, precum și a umbrei purtate a construcției față de clădirile învecinate.

Studiul de însorire nu este o piesă obligatorie pentru Etapa 1-etapa pregătitoare PUD conf. HCL 183/2017. Studiul de însorire se va anexa documentației în următoarele etape de elaborare.



14. În cadrul "Memoriului de Specialitate/2.1.Concluzii din documentații deja elaborate" se specifică că în vederea întocmirii documentației s-au studiat documentațiile urbanistice valabile în zona studiată, care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului. Printre documentațiile enumerate se află un PUD și un PUZ care nu au fost aprobate, și anume:

- PUD Clădire locuințe, spații comerciale, servicii, birouri-Zona Odobescu Etapa I de informare a populației
- PUZ Construire 2 imobile de locuințe colective în regim de înălțime S+P+4E+Er cu funcțiuni complementare la parter-Aviz de Oportunitate nr. 60/07.11.2019.

Corelăm toate documentațiile existente, unele din ele aprobate, unele în curs de...

Documentațiile amintite sunt documentații care apar pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara. Este specificat în cadrul Memoriului de specialitate faptul că „PUD Clădire de locuințe, spații comerciale, servicii” este doar în etapa de informare a populației, iar PUZ „Construire 2 imobile de locuințe colective în regim de înălțime S+P+4E+Er” deține Aviz de Oportunitate. Aceste documentații sunt utilizate doar la nivel de studiu al zonei, precum indică planșa U07 Studiu cvartal.

15. De asemenea, tot în cadrul "Memoriului de Specialitate/2.1.Concluzii din documentații deja elaborate" se face referire la P.U.Z. "Zonă Odobescu" funcțiuni mixte: locuire colectivă și funcțiuni complementare, având un regim de înălțime P+2E...3E+M, P.O.T. 40% – 50% și un coeficient de utilizare de 2 – 2,4, aprobat prin H.C.L. nr. 96/1998.

În condițiile în care acest PUD ar putea fi considerat ca sursă cadru pentru alte eventuale proiecte și activități viitoare, fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor, ne punem întrebarea dacă acest PUZ "Zonă Odobescu", elaborat în anul 1998, mai poate fi considerat ca fiind de actualitate și poate reprezenta un reper în stabilirea noilor reglementări urbanistice ale unui PUD elaborat în 2022, cu privire la dezvoltarea armonioasă a orașului și a respectării confortului urban?

Aprecierile de vechi sau nou sunt deplin subiective, exigențele profesionale cerându-ne să evaluăm documentațiile existente după alte criterii (aprobare, legitimitate. Însă unul din scopurile vizate de acest PUD este acela de a corela prevederile existente și de a propune o dezvoltare care să fie conformă cu standardele urbanistice actuale, promovând o calitate crescută a vieții.

PUZ „Zona Odobescu” aprobat prin HCL 96/1998 reprezintă parte preluată de Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018, astfel acesta va avea aceeași valabilitate ca a PUG-ului. Certificatul de urbanism



nr. 3692 din 21.12.2021 eliberat pentru realizarea documentației amintește la secțiunea 3.Regimul Tehnic de PUZ „Zona Odobescu” aprobat prin HCL 96/1998 ca fiind principala sursă documentară în vederea elaborării PUD.

16. În cadrul PUD/Borderou se face referire la Certificatul de Urbanism nr. 2783 din data de 05.10.2021, Certificat pe baza căruia este cerută elaborarea acestui PUD, Certificat care nu se regăsește pentru CF 438077, pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara, la rubrica Certificate de Urbanism.

Certificatul de urbanism eliberat în scopul „Construire imobil locuințe și funcțiuni complementare” are nr. 3692 din 21.12.2021 și se găsește pe site-ul Primăriei.

17. Nu sunt atașate la dosar studiile preliminare: studiu topografic, studiu geotehnic, organizare de șantier etc.

Pe site-ul Primăriei nu sunt afișate toate documentele atașate la dosar, nu poate avea acces oricine la aceste studii. Va recomandăm să verificați și alte documentații afișate pe site-ul PMT, pentru a observa faptul că niciuna nu prezintă aceste studii.

18. În urma consultării documentației, am constatat lipsa următoarelor avize: Aviz C.T.A.T.U., Aviz Agenția Regională pentru Protecția Mediului, Aviz Protecția Civilă, Aviz Securitatea la Incendiu, Aviz de Principiu Mediu Urban, Aviz de Principiu Drumuri, Aviz Comisia de Circulație, Avizul comisiei de preordonare a rețelelor edilitare, Aviz Serviciu Juridic, Aviz Direcția Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse, Aviz Salubritate.

Etapa în care documentația PUD Construire imobil locuințe și funcțiuni complementare se află în momentul de față este Etapa 1-etapa pregătitoare PUD. Etapa aceasta este una de informare a populației, urmând ca în următoarele etape să depunem documentația pentru eliberarea tuturor avizelor. Următoarele etape sunt emiterea Avizului Arhitectului Șef (C.T.A.T.U.), Etapa 2-etapa aprobării PUD-documentație înaintare în PLEN. Pentru mai multe informații, va rugăm să vă documentați cu privire la etapele elaborării unei documentații de urbanism, acestea fiind disponibile pe site-ul PMT, secțiunea Formulare-Urbanism. Pentru următoare etapă se vor emite avizele menționate.



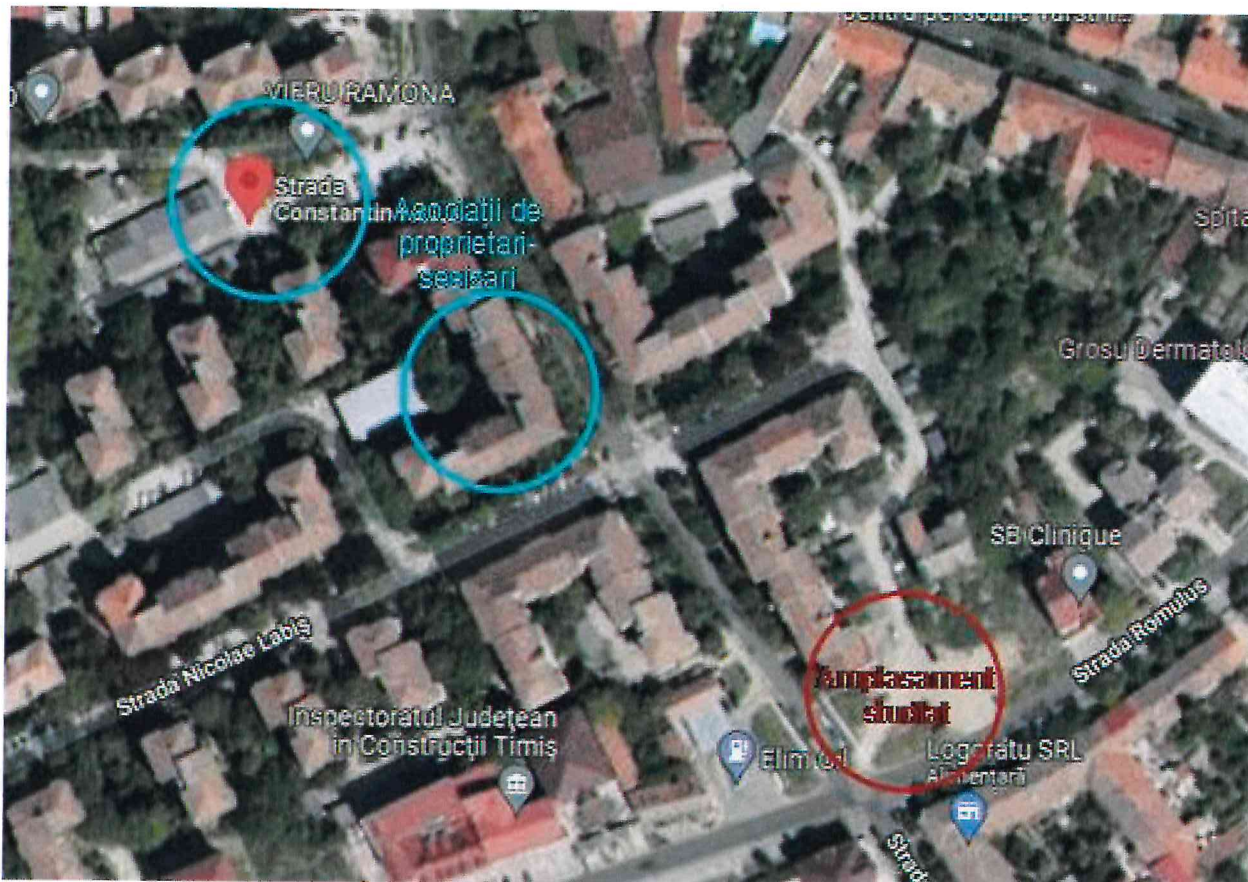
19. Având în vedere că beneficiarul solicită elaborarea unui PUD care nu respectă prevederile documentațiilor de urbanism corespunzătoare zonei aflate în discuție, solicităm parcurgerea tuturor pașilor necesari obținerii unei Autorizații de Construire care implică derogări de la prevederile documentațiilor de urbanism stabilite pentru zona respectivă, începând cu emiterea Avizului de Oportunitate necesar pentru inițierea elaborării Planului Urbanistic Zonal, prin care să se stabilească obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții - necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată. Totodată, trebuie să se țină cont și de PUG/RLU Timisoara, aflat în curs de aprobare, conform căruia, în Zona Odobescu, aflată în zona Lc_A, există interdicție de construire pentru cladiri de locuit noi, conform Pct.B-Art.3 (28).

Prin urmare, supunem atenției comisiei C.T.A.T.U și Arhitectului-Şef al Timișoarei toate aceste aspecte și considerăm că avem suficiente motive să solicităm respectarea riguroasă a legislației, fără derogări, și neaprobarea acestui P.U.D. care încalcă reglementările noului PUG și, în același timp, solicităm inițierea unei dezbateri publice pe această temă, conform HCL nr.140/2011 „Regulament local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, în baza Dispoziției nr. 92 din 15.01.2007 privind aprobarea Procedurii pentru aplicarea prevederilor Legii nr. 52/2003 – privind transparența decizională în administrația publică”.

Elaborarea PUD-ului se face tocmai pentru a clarifica și reglementa aspecte legate de amplasament. Studiul ia în considerare PUG/RLU Timișoara aflat în curs de aprobare, însă vine cu sugestii și propuneri noi de implementare, în final acesta fiind scopul unei documentații de urbanism de acest gen.

Considerăm că aceste sesizări sunt, de fapt, încercarea de a opri orice formă de dezvoltare a zonei studiate, fiind intenționată oprirea construirii unui imobil care ar valorifica amplasamentul. În momentul de față, terenul, în modul în care acesta este ocupat de parcaje, nu aduce niciun plus cartierului, dimpotrivă, depreciază vizual zona. Orice oraș ar trebui să treacă printr-un proces firesc de dezvoltare și regenerare, la fel cum și zona Odobescu din Municipiul Timișoara deține acest drept.

Sesizările vin din partea unor Asociații de locatari care nu sunt afectați în mod direct de elaborarea documentației de urbanism și care, spre deosebire de vecinii din imediata apropiere a amplasamentului, vor să oprească dezvoltarea propriului cartier. Aprobarea documentației de urbanism nu necesită acordul asociațiilor de proprietari care au realizat aceste sesizări, aceștia locuind la o distanță mult prea mare față de amplasament pentru a le fi necesar acordul (conform imaginii atașate).



Întocmit,
Arh. Laura Stanciu

Arh. Valentin Sumanariu

