



Nr. UR2015-009303/14.08.2015

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

Etapa 2 - etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a publicului cu privire la documentația:

- Documentația: **PUZ - „Locuințe colective și servicii”;**
- Amplasament: **Str. Teodor Mihaly nr. 1, Timisoara**
- Beneficiari: **RĂDULESCU GHEORGHE și TRIMBIȚAȘ GEORGETA**
- Proiectant: **S.C. ARHITECT TRIMBIȚAȘ 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 referitoare la documentația P.U.Z. disponibilă la Biroul Avizare Conformitati PUG/PUD /PUZ din cadrul Direcției Urbanism și afișată pe site-ul www.primariatm.ro, în perioada 01.07.2015 – 25.07.2015.

În acest scop, beneficiarul documentatiei a amplasat incepand cu data de 01.07.2015 – data anuntului, un panou pe parcela care a generat planul urbanistic zonal iar Directia Urbanism a amplasat 4 panouri (3 panouri pe teritoriul zonei studiate prin P.U.Z. și 1 panou la sediul Primariei Municipiului Timisoara), conform Anexei 2 din H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 138/28.09.2012 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, au fost notificați cetatenii ale caror proprietati sunt direct afectate de propunerile PUZ, prin adrese expediate prin poștă și prin publicarea anunțului pe site-ul www.primariatm.ro.

Proprietari notificați :

- str. Vasile Lucaci nr. 1 ;
- str. Teodor Mihaly nr. 2A Bl. B4 - sc. A și sc. B, nr. 2, nr. 3, nr. 3A, nr. 3B, nr. 5, Scola Generala nr. 16;
- str. Constantin Brancusi nr. 13, 15, 17, 19 ;
- str. Aurel Popovici nr. 8.

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

La intalnirea cu proiectantul S.C. **ARHITECT TRIMBIȚAȘ S.R.L.**, organizata in data de 13.07.2015, între orele 15,00 – 16,00, la sediul PMT – Directia de Urbanism, Biroul Avizare Conformitati PUG/PUD/PUZ, et. II, cam. 213, s-a prezentat o persoana interesata. Nu s-au formulat obiectii.

S-au formulat sugestii și obiectii din partea publicului cu privire la aceasta investitie, din partea d-lui Șandor Ovidiu Silviu care a participat la intalnirea cu proiectantul organizata in data de 13.07.2015, prin adresa cu nr. RU2015-000338/24.07.2015, inregistrata prin Serviciul Relationare Directa cu Cetatenii (cam 12) din cadrul Primariei Municipiului Timisoara, **in numele a unui numar de 19 vecini care se opun acestei investitii.**



La toate aceste sugestii si obiectii din partea publicului, proiectantul documentatiei PUZ - „**Locuinte colective si servicii**”, amplasament: **Str. Teodor Mihaly nr. 1, Timisoara**, a răspuns prin adresa înregistrata cu nr. RU2015-000338/31.07.2015.

Conform acestui răspuns din partea proiectantului:

1. Referitor la scopul documentatiilor PUZ:

Conform Legii 350/2001 privind Amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata, Capitolul III, Sectiunea a 4-a, Articol 32, Litera c:

„Art. 32. - (1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței: - de primarul localității”;

2. Referitor la reglementarea zonei.

Prin PUG in vigoare zona este defnita functional ca : Locuinte si functiuni complementare P-P+2 existenta. In realitate, cvartalul este mobilat si cu cladiri de locuinte colective in regim de inaltime P+2E (strada Brâncusi nr.19), P+3E (strada Teodor Mihaly nr. 3) respectiv D+P+4E (strada Aurel Popovici nr.14). Contrar observatiei primite, documentatia PUG in curs de aprobare incadreaza parcela in Li/c - Locuinte cu regim redus de inaltime: individuale si colective mici si NU Locuinte unifamiliale

3. Referitor la exceptii de la reglementari:

Contrar observatiei primite nu este vorba despre un numar “foarte mare” de abateri de la reglementari existente.

Acestea sunt:

a) Regim de inaltime (S+P+3E) –specificat si prin Aviz de Oportunitate – “ inaltimea imobilului nou propus, se va alinia la inaltimea cladiri P+3E “ si

b) Coeficientul de Utilizare al Terenului (CUT) solicitat pentru a asigura corelarea Procentului de ocupare al terenului (POT) cu regimul de inaltime.

4. Referitor la tipul locuirii colective

In observatie, notiunea de locuire colectiva de tip bloc este prezentata in mod repetat cu sens peiorativ.

Conform legii 230/2007 privind Asociatiile de proprietari, cladirea – bloc de locuinte sau condominiu sunt defninite la Capitolul I, Articolul 3, litera a: clădire-bloc de locuințe-condominiu - proprietatea imobiliară formată din proprietăți individuale, defninite prin apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuințe, și proprietatea comună indiviză. Poate fi defnit condominiu și un tronson cu una sau mai multe scări, din cadrul clădirii de locuit, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună;

Conform defnitionii in categorie se incadreaza si cladirile locuinte colective din cvartal, indiferent de regimul de inaltime, numarul apartamentelor sau de volumetria cladirii.

5. Referitor la regimul de inaltime predominant in zona.



In documentatie, zona studiata este prezentată în plansa 131/A/3 – “Regim de inaltime existent”.

In zona sunt cladiri destinate locuirii individuale, colective si cladiri cu mai multe apartamente (de exemplu chiar cladirea existenta pe parcela studiata).

In aceasta zona nu exista doar un singur bloc cu regimul de inaltime maxima P+3E asa cum eronat se specifica in observatia primita.

In zona studiata exista urmatoarele cladiri cu destinatia de locuire colectiva:

- strada Constantin Brancusi nr.19 - P+2E
- strada Aurel Popovici nr.14 - D+P+4E
- strada Aurel Popovici nr. 6 - P+3E
- strada Aurel Popovici nr. 23 - P+4E
- strada Aurel Popovici nr.19/21 - P+4E
- strada Vasile Lucaci nr.1, 5, 7, 12 - P+4E

In mod evident nu este vorba de o zona de locuire “in case unifamiliale” asa cum este prezenta in observatiile la proiect.

6. Insertia din perioada comunista

Locuirea colectiva in zona nu este un pretext, este situatie existenta.

Observatia ca in zona studiata este un singur bloc, nu este corecta. A se revedea insiruirea de imobile de la punctul precedent.

Calitatea interventiilor existente si elementele care determina caracterul zonei raman a fi stabilite de specialisti in domeniu.

7. Referitor la regimul de inaltime existent.

Conform extras CF 402278 – C1 anexat documentatiei, cladirea este definita ca avand “ pivnita la subsol”.

Termenul de subsol este definit de Normativ P118/1-2013, Capitolul I, Sectiunea II, litera q) “Demisol – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurator cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al clădirii. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurator cu mai mult de jumătate din înălțimea lui liberă, sau nu are ferestre, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale clădirii”.

Inaltimea libera a subsolului cladirii existente pe terenul studiat este de 1.90m, cota teren sistematizat este la 1.10 m fata de cota subsol, deci nivelul este situat la mai mult de jumătate sub nivelul terenului.

In consecinta regimul de inaltime propus (S) + P +3E este corect definit.

8. Regim de inaltime propus.

Regimul de inaltime solicitat a fost specificat prin Aviz de Oportunitate – “ inaltimea imobilului nou propus, se va alinia la inaltimea cladiri P+3E “

PUG nou este în curs de aprobare, nu are caracter de reglementare

9. Preluare cornisa.

Cornisele sunt vizibile pe intreaga lungime a strazii, conform plansei 131 A/14 “ Foto existent” ce face parte din documentatia pusa la dispozitie spre consultare.

Conformarea din punct de vedere estetic este confirmata de opinia specialistilor in domeniu si anume de Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism, manifestata



prin prevederea referitoare la necesitatea preluării cotei cornisei clădirii P+3 existentă pe lotul învecinat.

10. Zona de implantare a construcțiilor

Studiul de însorire anexat, solicitat prin Certificat de Urbanism nr.2250 din 15.06.2015 a fost realizat de către proiectant utilizând programe de calcul licențiate, având la bază datele referitoare la conformația clădirilor furnizate de colaboratorul de specialitate pe lucrări de topometrie.

În urma rezultatelor obținute, pentru respectarea prevederilor OMS 119/2014, în special prevederile Capitolului 1, Articolul 3 privind asigurarea însoririi încăperilor de locuit pe o durată de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a rezultat necesitatea conformării zonei de implantare a clădirilor conform planșei nr. 131/A/6 Reglementari Urbanistice, parte integrantă din proiect.

Zona de implantare a construcțiilor respectă retragerea de 10 m față de limita posterioară a parcelei respectiv minim 2 m pe limita laterală nordică, conform cod civil.

Retragerea față de limita laterală sudică este de 3 m. Față de această limită, etajul 3 respectă suplimentar retragerea de H/2.

Totodată, clădirea nu depășește în adâncime limita clădirii de pe strada Constantin Brancuși nr. 19.

11. Referitor la studiul de însorire

Garajul care apare poziționat în studiu este existent și nu este situat pe terenul studiat.

Conformarea zonei de implantare propuse prin PUZ asigură minimumul de însorire al fațadei blocului situat pe parcela învecinată, în concordanță cu normativele și legislația în vigoare.

12. Retrageri față de limite

Conform RGU, Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor, Art. 24 - Amplasarea în interiorul parcelei: „Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri”.

Conform R.L.U. aferent PUG în vigoare, aprobat cu HCL Timisoara nr.157/28.05.2002 a cărei valabilitate a fost prelungită prin Hotărârea Consiliului Local nr.107/11.03.2014, aferent zonei LM, Articol 15” :

a) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- clădirile vor putea fi realizate în regim înșiruit (atingând ambele limite laterale ale parcelei) cu condiția de a avea obligatoriu asigurată un acces auto în parcelă la parterul clădirii, având minimum 3 m lățime, respectiv 3,80 m în cazul parcelelor mai mari de 600 mp.

- clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau independent cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie de 1,9 m și să aibă un acces auto asigurată în parcelă.

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătății, Art. 2,3,4,5 și 16

b) Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:



- clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10 m față de limită, cu condiția să nu stânjenească însorirea pe parcela vecină; în condiții bine justificate se acceptă o distanță minimă de 6m. Clădirile se pot amplasa pe limită, în condițiile alipirii de un calcan existent.

- anexele gospodărești se vor amplasa la cel puțin 4 m față de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3 m.

Conform Noului Cod Civil, Capitolul III, Secțiunea 1, Articol 612 : „Distanța minimă în construcții:

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.”

Conform Noului Cod Civil, Capitolul III, Secțiunea 1, Articol 615, „Distanța minimă pentru fereastra de vedere” :

(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.”

Conformarea zonei de implantare a construcțiilor propusa nu incalca niciuna din prevederi.

13. Derogari referitoare la înălțimea construcțiilor

În observația primită se vorbește despre depășirea înălțimii maxime.

Enunțul este eronat, înălțimea maximă propusă la cornisa este de 12.6 m, preluând cornisa blocului învecinat.

14. CUT

Coeficientul de utilizare al terenului maxim este propus pentru a corela procentul de ocupare maxim al terenului cu regimul maxim de înălțime.

Prevederea PUG în curs de aprobare referitor la funcțiunile de învățământ se referă la clădiri ce adăpostesc integral aceste funcțiuni.

Prin PUZ se prevede posibilitatea amplasării unui spațiu cu altă destinație decât locuirea la parterul viitoarei construcții și nicidecum construirea unei clădiri cu funcțiunea de învățământ.

15. POT

Clădirea prezentată reprezintă o posibilitate de mobilare respectând prevederile propuse prin PUZ. Propunerea respectă toți coeficienții și limitările propuse.

Presupunerea făcută prin observația primită referitor la modul de calcul al coeficienților este eronată.

Propunerea nu depășește POT – ul aprobat în PUG existent, în vigoare.



Zona de implantare a constructiilor, ca instrument de reglementare urbanistica, nu este necesar sa coincida cu amprenta/conturul viitoarei constructii, respectiv sa fie materializata grafic in plansa Reglementari urbanistice suprafata echivalenta cu POT max = 35%.

16. Acord vecini

Conform Legii 50/1991 actualizata, Anexa 1, Capitol A, aliniat 2.5.6, in faza de autorizare a construirii se solicita "Acordul vecinilor, conform prevederilor legale in vigoare, exprimat in forma autentica, pentru constructiile noi, amplasate adiacent constructiilor existente sau in imediata lor vecinatate - si numai daca sunt necesare masuri de interventie pentru protejarea acestora -, pentru lucrari de constructii necesare in vederea schimbarii destinatiei in cladiri existente, precum si in cazul amplasarii de constructii cu alta destinatie decat cea a cladirilor invecinate. "

Conform Ordinului 839/2009 - Norme metodologice de aplicare a legii 50/1991, Articol 27 – Acordul vecinilor, Aliniatul 3:" Situațiile prevăzute la alin. (1) lit. b) și c) corespund cazurilor în care, urmare investiției noi pot fi create situații de disconfort generate de incompatibilități între funcțiunea preexistentă și cea propusă, atât în situația în care se aduc modificări de destinație a spațiilor în interiorul unei clădiri, cât și în situația în care funcționalitatea unei construcții noi este incompatibilă cu caracterul și funcționalitatea zonei în care urmează să se integreze. Cauzele cele mai frecvente sunt cele legate de afectarea funcțiunii de locuit prin implementarea unor funcțiuni incompatibile datorită zgomotului, circulației, degajării de noxe, etc..

Totodata, conform Aliniat 6 este definit abuzul de drept: "Refuzul nejustificat de a-și da acordul se constată de către instanța de judecată competentă, hotărârea acesteia urmând să fie acceptată de către emitentul autorizației de construire/desființare în locul acordului vecinilor."

17. Referitor la functiunile propuse

Conform Legii Nr. 148/2000 privind publicitatea, Capitol III, Articol 11, : " Se interzice publicitatea pentru băuturile alcoolice și pentru produsele din tutun în incinta unităților de învățământ și a unităților de asistență medicală sau la o distanță mai mică de 200 metri de intrarea acestora, măsurată pe drum public."

Conform HG 128/1994, Articol 1:" In incinta unitatilor de invatamant de toate gradele, a caminelor si locurile de cazare pentru elevi si studenti, in curtile acestor imobile, precum si pe trotuarele sau pe aleile de acces in aceste unitati, se interzice comercializarea ori expunerea spre vanzare a bauturilor alcoolice, a tipariturilor si inregistrarilor audio si video cu continut obscen.

In spatiile prevazute la alin. 1 - cu exceptia celor afectate invatamantului superior - se interzice, de asemenea, si comercializarea ori expunerea spre vanzare a tigarilor si a celorlalte produse din tutun."

Conform HG 128/1994, Articol 2:" Prevederile art. 1 se aplica si agentilor economici care deservesc bufetele de incinta sau asigura aprovizionarea elevilor si studentilor cu produse de panificatie si bauturi racoritoare, avand, in acest scop, acceptul de functionare din partea conducerilor unitatilor de invatamant respective."

Prevederile se refera la comercializarea produselor din alcool si tutun, si nu la functiunea de restaurant, cafenea etc.

18. Procedura de informare

Proiectul a respectat procedura de informare. Panourile de informare sunt conforme, fiind aprobate de Primaria Municipiului Timisoara si transmise catre S.C. Drumuri Municipale S.A., Serviciul Administrare Parcuri, Birou Afisaj cu adresa nr. UR2015-009303/30.06.2015.



Informatii suplimentare privind propunerile si volumetrii posibile detaliate sunt continute in plansele anexe documentatiei disponibila spre consultare (131 A/8 – Posibilitati de mobilare, respectiv 131A/9 Volumetrie).

19. Dezvoltarea zonei

Atat zona si cvartalul studiat nu sunt caracterizate exclusiv de case unifamiliale, conform punct 5 din prezentul raspuns.

Pe parcela vecina spre nord exista un bloc de locuinte colective in regim de inaltime P+3E, iar pe parcela sudica un bloc de locuinte colective in regim de inaltime P+2 cu 7 apartamente.

Nu se poate sa nu remarcam implicarea in acest proces de informare al locuitorilor din zona, conform listei de semnaturi, inclusiv locatarii de pe strada Constantin Brancusi Nr.1, aflati la 2 cvartale distanta.

Din lista semnatarilor listei de observatii, 14, reprezentand 73% din total sunt locatari in cladiri de tip bloc, sau sunt proprietarii unor cladiri cu alta destinatie, respectiv imobilul P+1 situat pe strada Teodor Mihaly nr.2 - Centrul Medical Theodor, avand cabinete de madicina de familie, neurologie –psihatrie, diabet zaharat, nutritie si boli metabolice, tratamente dermato cosmetice, stomatologie, medicina muncii, obstetrica- ginecologie, pediatrie, laborator analize, ecografie, EKG, centru de permanenta – serviciu de urgenta.

Trebuie accentuat faptul ca locurile de parcare, zona verde si locul de joaca necesare investitiei sunt rezolvate in interiorul parcelei, si nu pun presiune suplimentara pe domeniul public asa cum este cazul cladirilor destinate locuirii colective existente in zona.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile prevăzute de H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 138/28.09.2012 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului, etapa 2 – etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a publicului cu privire la documentația Plan Urbanistic Zonal „**Locuinte colective si servicii**”, sr. **Teodor Mihaly nr. 1, Timisoara**, a fost finalizată și se va putea începe circuitul legal de avizare.

ARHITECT ȘEF
Ciprian Silviu CĂDARIU

CONSILIER
Liliana IOVAN