

UR 2017 - 07882
/18.05 2017



sc rdsign srl Timisoara, str. Vulturilor nr.14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 40/0722624862, e-mail: studio@rdsign.ro
Pr. nr. 125/SOA/15

PLAN URBANISTIC ZONAL

- LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE -

Răspuns la sesizările primite la sediul Primăriei Municipiului Timișoara, înregistrate cu nr. RU2017-000173 din data de 02.05.2017 înaintată de către COSTACHE Cristian Sorin prin CABINET INDIVIDUAL DE AVOCAT PURDEA Ioan Lucian și nr. UR2017-007527 din data de 11.05.2017 înaintată de CABINET AVOCAT PURDEA Ioan Lucian referitoare la P.U.Z. "Locuințe colective și funcțiuni complementare", str. Armoniei nr 20, 20A, Timișoara, CF 405444, Top. 405444, CF 409364, Top. 409364, CF 408328, Top. 408328, CF 405525, Top. 405525, CF 404423, Top. 404423.



sc rdsign srl Timisoara, str. Vulturilor nr.14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 40/0722624862, e-mail: studio@rdsign.ro
Pr. nr. 125/SOA/15

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Proiectant general/ Urbanism arh. Negrișanu Răzvan



arh. Marinescu Paula Roxana



Răspundem la ambele sesizări în același document, deoarece sesizarea UR2017-007527 din data de 11.05.2017 conține textul sesizării RU2017-000173 din data de 02.05.2017 și vom răspunde punctual la fiecare observație care ne privește.

1. Sesizarea:

" Subsemnații **COSTACHE CRISTIAN - SORIN**, în calitate de proprietar al imobilului situat în Timișoara, str. Tudor Arghezi, nr. 54, jud. Timiș, **RAULESCU MIRCEA**, în calitate de proprietar al imobilului situat în Timișoara, str. Tudor Arghezi, nr. 31, jud. Timiș, **NAGY SCRIDON LIVIU**, în calitate de proprietar al imobilului situat în Timișoara, str. Tudor Arghezi, nr. 48, jud. Timiș, **LADANYI HORGOS EUGEN**, în calitate de proprietar al imobilului situat în Timișoara, str. Tudor Arghezi, nr. 44, jud. Timiș, **ROSU CIPRIAN**, în calitate de proprietar al imobilului situat în Timișoara, str. Tudor Arghezi, nr. 80, jud. Timiș, **ANDREI MIHAELA**, în calitate de proprietar al imobilului situat în Timișoara, str. Tudor Arghezi, nr. 42, jud. Timiș, **SIMU IONUȚ**, în calitate de proprietar al imobilului situat în Timișoara, str. Tudor Arghezi, nr. 68, jud. Timiș, **SIMEDRU DIANA**, în calitate de proprietar al imobilului situat în Timișoara, str. Tudor Arghezi, nr. 72, jud. Timiș, **CIOANCĂ OVIDIU**, în calitate de proprietar al imobilului situat în Timișoara, str. Tudor Arghezi, nr. 38, jud. Timiș, **COLIBĂȘANU ANDREEA**, în calitate de proprietar al imobilului situat în Timișoara, str. Tudor Arghezi, nr. 36, jud. Timiș, **BOBU OVIDIU**, în calitate de proprietar al imobilului situat în Timișoara, str. Tudor Arghezi, nr. 20, jud. Timiș, **KIS MIHAELA**, în calitate de proprietar al imobilului situat în Timișoara, str. Tudor Arghezi, nr. 18, jud. Timiș, **BICA ALINA**, în calitate de proprietar al imobilului situat în Timișoara, str. Tudor Arghezi, nr. 46, jud. Timiș, **ANDREI LUMINIȚA**, în calitate de proprietar al imobilului situat în Timișoara, str. Tudor Arghezi, nr. 64, jud. Timiș, **VOINEA ADRIAN**, în calitate de proprietar al imobilului situat în Timișoara, str. Tudor Arghezi, nr. 24, jud. Timiș, **PAVLIȘAN MIROSLAVA**, în calitate de proprietar al imobilului situat în Timișoara, str. Tudor Arghezi, nr. 52, jud. Timiș, **ISTRATE SABINA**, în calitate de proprietar al imobilului situat în Timișoara, str. Tudor Arghezi, nr. 30, jud. Timiș, **HUDIȘTEANU CARMEN**, în calitate de proprietar al imobilului situat în Timișoara, str. Tudor Arghezi, nr. 66, jud. Timiș, **MEREU CRISTIAN**, în calitate de proprietar al imobilului situat în Timișoara, str. Tudor Arghezi, nr. 6, jud. Timiș, **DREAVĂ ADRIAN**, în calitate de proprietar al imobilului situat în Timișoara, str. Tudor Arghezi, nr. 6B, jud. Timiș, **AMBRUS ATTILA**, în calitate de proprietar al imobilului situat în Timișoara, str. Tudor Arghezi, nr. 9, jud. Timiș, **FILIPESCU RĂZVAN**, în calitate de proprietar al imobilului situat în Timișoara, str. Tudor Arghezi, nr. 9, jud. Timiș, **VARCUS SEVER**, în calitate de proprietar al imobilului situat în Timișoara, str. Tudor Arghezi, nr. 7, jud. Timiș, **VARGA ANDREI**, în calitate de proprietar al imobilului situat în Timișoara, str. Tudor Arghezi, nr. 22A, jud. Timiș, toți cu domiciliul procesual ales în Timișoara, Clădirea Fructus Plaza, str. Gheorghe Lazăr, nr. 24, et. 8, ap. 33, jud. Timiș, la Cabinet Individual de Avocat Purdea Ioan Lucian, sens în care solicit comunicarea tuturor actelor de procedură la această adresă, desemnând ca persoană de contact pe dl. avocat Purdea Ioan Lucian, în temeiul dispozițiilor art. 61 alin. 1 din Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local 63/21.02.2017 privind modificarea Hotărârii

Consiliului Local nr. 140/19.04.2011 - privind aprobarea "Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului", cu modificările și completările ulterioare."

Răspuns:

Distanța dintre strada nou propusă prin documentația de urbanism și str. Tudor Arghezi este de 214 metri în linie dreaptă.

Conform articolului 14 din Hotărârea Consiliului Local 63/21.02.2017 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 140/ 19.04.2011 - privind aprobarea "Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului", cu modificările și completările ulterioare, proprietarii de pe strada Tudor Arghezi sunt definiți ca "persoane cu relevanță funcțională" și nu sunt proprietari direct afectați, astfel încât nu intră sub incidența Ordinului 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Conform Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014, ART. 3 Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Astfel, afectate sunt acele terenuri care se află la o distanță egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, respectiv terenurile aflate la o distanță maximă de 20 metri. Distanța cea mai mică dintre un imobil de pe strada Tudor Arghezi (dintre imobilele amintite în sesizare) și terenurile ce fac obiectul PUZ-ului este de 150 metri.

În concluzie, nu se poate stabili relația de vecinătate a sesizanților cu investiția propusă și, implicit, nu se evidențiază în fapt care ar fi **dreptul vătămat** și nici **interesul legitim încălcat** al vreunei persoane.

2. Sesizarea:

"Cu ocazia acestei întâlniri, proiectantul ne-a comunicat despre faptul că nu avea cunoștință despre observațiile formulate de către subsemnatul Costache Cristian Sorin în etapa I de elaborare a documentației PUZ și întrucât la întâlnire nu a fost prezent inspectorul de zonă din cadrul Compartimentului Avizare Conformități PUG/PUD/PUZ, acesta fiind substituit de o altă colegă, nu s-a putut stabili care a fost motivul pentru care proiectantul nu a fost informat cu privire la sesizările formulate de către subsemnatul și de ce aceste sesizări nu au fost luate în considerare de către Comisia Tehnică de Amenajare a sesizării nu au fost luate în considerare de către Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism cu ocazia emiterii avizului de oportunitate."

Răspuns:

Considerăm că exprimarea din cadrul sesizării este tendențioasă și sugerăm sesizantului să parcurgă prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 43/29.07.2016 pentru

modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 140/19.04.2011 - privind aprobarea "Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului", document în vigoare la data obținerii Avizului de oportunitate nr. 12 din 29.09.2016. În acest document se face diferența dintre procedura pentru obținerea Avizului de oportunitate și procedura de avizare a Planului Urbanistic Zonal, astfel:

Pentru Avizul de oportunitate, se plasează panouri de informare pe teritoriul terenului ce face obiectul documentației, se afișează pe site-ul primăriei documentația aferentă și se primesc observații în scris de la **proprietarii ale căror imobile sunt direct afectate de intențiile de elaborare P.U.Z. sau asociații legal constituite**, observații înregistrate la Serviciul Centrul de Consiliere Cetățeni. În continuare:

"Articolul 50. Observațiile depuse în acest termen vor însoți documentația înaintată în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (C.T.A.T.U.) în vederea analizării pentru emiterea Avizului de oportunitate."

Avizul de oportunitate este emis favorabil, nefavorabil sau cu condiții.

În regulamentul mai sus menționat nu se face referire la faptul că proiectantul ar trebui să fie informat cu privire la sesizările existente.

Procedura informării și consultării publicului în Etapa a 2-a - etapa elaborării propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent, presupune transmiterea observațiilor primite din partea publicului către proiectant și oferirea răspunsurilor atât în scris, cât și pe site-ul primăriei.

"Articolul 62. [...], în termen de 15 zile calendaristice, Compartimentul Avizare Conformități P.U.G./ P.U.D./ P.U.Z. va informa publicul cu privire la rezultatele informării și consultării publicului, a observațiilor și sugestiilor acestora (dacă este cazul) și a răspunsului argumentat și motivat a inițiatorului documentației de urbanism (dacă este cazul). Aceste informări și răspunsuri se vor afișa pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara, pentru fiecare documentație în parte, într-o secțiune special dedicată acestor documentații (la adresa www.primariatm.ro, secțiunea „Planuri urbanistice” - „Planuri urbanistice supuse informării și consultării publicului”) și se vor transmite și în scris celor interesați care au formulat sesizări și care au transmis opinii (dacă este cazul)."

3. Sesizarea:

"Tot în cadrul întâlnirii avută cu proiectantul ni s-a comunicat faptul că la elaborarea documentației Plan Urbanistic Zonal "Locuințe colective și funcțiuni complementare" - Amplasament: str. Armoniei, nr. 20-20A au fost avute în vedere prevederile cuprinse în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara adoptat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 157/28.05.2002 (Vechiul PUG)."

Răspuns:

Paragraful este corect, acest Plan Urbanistic General fiind singurul document în vigoare la data elaborării documentației.

4. Sesizarea:

"La aspectele invocate de către reprezentantul subsemnaților cu privire la faptul că în documentația Plan Urbanistic Zonal "Locuințe colective și funcțiuni complementare" - Amplasament: str. Armoniei, nr. 20-20A sunt utilizate totuși noțiuni cuprinse în Noul Plan Urbanistic General, documentație care se află în procedura de elaborare, dezbatere și adoptare, fiind aprobată Etapa 3 - Elaborare PUG - Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare Municipiului Timișoara, întocmit conform Proiectului nr. U190TM, realizat de S.C. PLANWERK S.R.L. CLUJ NAPOCA, S.C. VITAMIN ARCHITECTS S.R.L. TIMIȘOARA și S.C. IHS ROMANIA S.R.L. BUCUREȘTI, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 428/30.07.2013, nu ne-a putut fi oferit un răspuns fără echivoc care să justifice utilizarea noțiunilor din Noul PUG.

Apreciem că se impune tranșarea acestui aspect cu atât mai mult cu cât inclusiv în planșele documentației PUZ supusă spre informare și consultare sunt făcute trimiteri atât la Vechiul PUG (de exemplu în planșa de mobilare), cât și la Noul PUG (precum și planșa de reglementări)."

Răspuns:

Exprimarea este din nou tendențioasă și denaturează faptele spre a sluji scopului sesizării. Răspunsul pe care ni-l asumăm ca proiectanți, atât în scris cât și verbal în cadrul întâlnirii, este că am folosit documentația PUG-ului nou cu caracter informativ, cu scopul de a armoniza viitoarele dezvoltări cu direcțiile și tendințele de dezvoltare ale acestuia, în special în ceea ce privește infrastructura, așa cum este stipulat și în Avizul de oportunitate nr. 12 din 29.09.2016, subcapitolele 2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți și 4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților.

5. Sesizarea:

"Raportat la toate aceste neconcordanțe cu privire la reglementarea urbanistică aplicabilă la întocmirea documentației Plan Urbanistic Zonal "Locuințe colective și funcțiuni complementare" - Amplasament: str. Armoniei, nr. 20-20A se impune pe de o parte stabilirea documentației urbanistice de top Plan Urbanistic General la care trebuie să se raporteze documentația supusă spre informare și consultare, iar pe de altă parte să se procedeze la refacerea acestei documentații prin raportarea la PUG-ul aplicabil în acest caz."

Răspuns:

Nu există neconcordanțe. Singurul Plan Urbanistic General aplicabil este Documentația de urbanism, faza P.U.G., aprobată prin H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. 131/24.04.2017, Timișoara.

6. Sesizarea:

"Un alt aspect pe care dorim să-l sesizăm vizează faptul că în planșele documentației PUZ supusă spre informare și consultare se fac trimiteri și la

documentații urbanistice care se află în diverse stadii de elaborare și care nu sunt până în acest moment aprobate printr-o hotărâre de consiliu local, tocmai pentru a induce în eroare autoritatea administrativă cu privire la regimul de înălțime al zonei studiate.”

Răspuns:

Exprimarea "pentru a induce în eroare" este din nou tendențioasă. Aspectele legate de preluarea documentațiilor de urbanism din diverse faze existente în zonă au fost discutate cu administrația publică și cu specialiștii din Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism și reprezintă o practică normală de integrare a tuturor documentațiilor.

Pe lângă aceste documentații de urbanism aflate în diverse stadii de elaborare am avut în vedere și documentațiile de urbanism aprobate, respectiv PUZ aprobat prin HCL 360/29.07.2008, având regim de înălțime P+10 pe str. Armoniei nr. 25 și PUZ aprobat prin HCL 90/30.03.2004, având regim de înălțime P+2+M, P+4+M, POT 70% situat chiar pe str. Tudor Arghezi, precum și fondul construit din zona de blocuri cu P+8, pe str. Armoniei nr. 23.

7. Sesizarea:

"De asemenea, considerăm că nu este suficient reglementată în documentația urbanistică supusă spre informare și consultare problema drumurilor ce împrejmuiesc zona studiată, în condițiile în care soluția propusă vizează construirea drumului de 8 metri pe amplasamentul terenului ce ar urma să fie reglementat prin acest PUZ, urmând ca diferența de 8 metri să fie amplasată pe terenul învecinat, teren care are în prezent doar o documentație urbanistică de tip PUZ în lucru. O altă problemă vizează situația în care beneficiarul actualului PUZ va proceda la edificarea imobilelor pe terenul reglementat prin acesta, iar proprietarul terenului învecinat nu va obține aprobarea documentației PUZ aflată în prezent în lucru sau nu va edifica și el construcțiile pe acest teren, caz în care întreaga zonă ce ar urma să fie reglementată de prezentul PUZ să aibă pentru o lungă perioadă de timp sau chiar pentru totdeauna drumuri de doar 8 metri, în condițiile în care s-au impus drumuri de 16 metri.”

Răspuns:

Aspectul drumului a fost deja discutat de proiectantul de specialitate în cadrul comisiei de circulație din Primăria Municipiului Timișoara. Tronsonul de drum cuprins între strada Centură (Grigore Alexandrescu) și strada Armoniei se va realiza în două etape. În prima etapă se va amenaja un carosabil de 6m și 2m de trotuar pe terenul de 8m lățime ce urmează a fi cedat de beneficiar după aprobare PUZ prin HCL.

Ulterior, când se va urbaniza terenul pentru care s-a emis avizul de oportunitate nr. 28/26.11.2015 se va constitui profilul de 16m.

Dacă proprietarul vecin decide să nu urbanizeze terenul, carosabilul de 6m și trotuarul de 2m sunt suficienți pentru PUZ-ul nostru deoarece asigurăm parcajele integral pe parcelele noastre.

Facem precizarea că ambii investitori de pe str. Armoniei nr. 18, cât și cei de la nr.16 doresc refacerea vechiului PUZ aprobat prin HCL 437/2007, având documentațiile în faza de aviz de oportunitate aprobat, așa că ipoteza în care terenul învecinat va rămâne neurbanizat este una improbabilă.

8. Sesizarea:

"Totodată apreciem că în documentația prezentată spre informare și consultare nu sunt respectați integral indicatorii urbanistici (limite valori minime și maxime) prevăzuți în Avizul de oportunitate nr. 12 din 29.09.2016 la punctul 3, primele două linii:

- Zonă mixtă cu locuințe colective și funcțiuni complementare spre str. Grigore Alexandrescu, dispuse astfel: funcțiuni complementare la parter și locuințe la etajele superioare. $POT_{max(parter)}=50\%$, $POT_{max(etaje)}=35\%$, $CUT=2.40$, regim de înălțime maxim S+P+5E+Er, spații verzi minim 20%, retragere față de aliniament (profilul extins al str. Grigore Alexandrescu) 10.00 metri, retragerea față de strada nou propusă (est) 3.00 metri, retragerea față de limitele laterale și posterioară minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii;

- Zonă mixtă cu locuințe colective și funcțiuni complementare spre str. Grigore Alexandrescu, dispuse astfel: funcțiuni complementare la parter și locuințe la etajele superioare. $POT_{max(parter)}=50\%$, $POT_{max(etaje)}=35\%$, $CUT=2.40$, regim de înălțime maxim S+P+3E+Er, spații verzi minim 20%, retragere față de aliniament (profilul extins al str. Grigore Alexandrescu) 10.00 metri, retragerea față de strada nou propusă (vest) 3.00 metri, retragerea față de limitele laterale și posterioară minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii"

Răspuns:

Paragraful din cadrul sesizării a fost citat greșit, folosind cifre diferite față de cele din Avizul de oportunitate nr. 12 din 29.09.2016. Documentația depusă pentru etapa informării și consultării publicului **respectă în totalitate** indiciii cuprinși în Avizul de oportunitate.

9. Sesizarea:

"De asemenea solicităm proiectantului și autorității administrative să ne comunice dispoziția legală ce permite reglementarea a două regimuri distincte de Procent de Ocupare a Terenului a parterului, față de restul etajelor, având în vedere faptul că în situația zonei mixte se utilizează $POT_{max(parter)}=50\%$, $POT_{max(etaje)}=35\%$."

Răspuns:

Conform HG 525/96, Anexa 2, Art. 2.1 procentul de ocupare al terenului se reglementează în funcție de destinația zonei. Funcțiunea propusă prin PUZ pe parcelele 6, 7 și 15 este mixtă. Pentru zone mixte procentul maxim este 70%.

În calitate de urbanisti am considerat că procentul de maxim 70% produce o densitate prea mare și am ales condiții de implantare mai restrictive decât cele prevăzute în lege.

Dacă soluția propusă de noi, aprobată de specialiștii din CTATU și avizată de administrația publică prin avizul de oportunitate nr. 12 din 29.09.2016 este considerată nelegitimă, putem să revenim asupra acestui aspect și să propunem un POT unic de 70%.

A doua parte a documentului este constituită din textul primei sesizări cu nr. de înregistrare RU2017-000173 din data de 02.05.2017.

Sesizarea este formulată având la bază un document supus spre avizare, respectiv noul Plan Urbanistic General (P.U.G.) al Municipiului Timișoara - Etapa 3, document cu caracter informativ ce nu a fost aprobat prin Hotărâre de Consiliu Local (H.C.L.) și nu produce încă efecte din punct de vedere juridic.

1. Documentații urbanistice și prevederi legale

La data elaborării prezentei documentații P.U.Z., prevederile legale în vigoare ce au stat la baza elaborării propunerii sunt cuprinse în:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525 din 27 iunie 1996;
- Documentația de urbanism, faza P.U.G., aprobată prin H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. 131/24.04.2017, Timișoara;
- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Timișoara;
- Legea 350/2001 actualizată;
- Ordinul nr. 2701/2010;
- Codul Civil;
- OMS 119/2014;
- Ord. 176/2000 al MLPAT;
- H.C.L. 140/2011 modificată și completată prin H.C.L. 138/2012;
- Aviz de oportunitate nr. 12 din 29.09.2016.

2. Coroborarea documentației P.U.Z. cu prevederile noului P.U.G.

În Avizul de oportunitate nr. 12 din 29.09.2016, se regăsesc referiri la documentația de urbanism "Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a de elaborare PUG Timișoara", aprobat prin HCL nr. 428/30.07.2013, în două subcapitole, respectiv punctele:

- 2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți, în care se prevede faptul că se vor respecta servituțile trecute în documentația de urbanism mai sus menționată, cu privire la str. Grigore Alexandrescu, str. Phoenix și str. Armoniei. Precizăm pe această cale faptul că din terenul inițial aflat în proprietatea beneficiarilor, a fost cedată o suprafață de 1790mp pentru a fi constituită o parcelă de teren pentru realizarea inelului IV de circulație, str. Grigore Alexandrescu (parcelă cu nr. Top. 2161/2). De asemenea, s-au stabilit profile transversale conform PUG nou, rezultând în acest fel un profil de 14m pentru str. Armoniei și 24m pentru str. Phoenix. Acest lucru a determinat rezervarea unor suprafețe de teren pe parcelele aflate la frontul acestor străzi pentru o posibilă lărgire în viitor. Profilele mai sus menționate sunt armonizate cu profilele propuse prin noul P.U.G.

- 4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților, în care se prevede faptul că autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public. Prin propunerea PUZ se prevede realizarea unui drum perpendicular pe str. Grigore Alexandrescu, prin cedarea echitabilă dintre proprietarii parcelelor, astfel încât să rezulte un drum public cu un profil stradal cu lățimea de 16m. Astfel, rezultă o suprafață de teren de 3519mp ce se intenționează a fi trecută în domeniul public.

3. Răspuns la sesizările enunțate

- parcela pentru locuințe colective trebuie să aibă lungimea frontului la stradă mai mare sau egală de 22m, o suprafață minimă de 1.200mp și adâncimea parcelelor trebuie să fie mai mare decât frontul;

Pasajul a fost extras din Regulamentul Local de Urbanism aferent noului P.U.G. al Municipiului Timișoara - Etapa 3, document cu caracter informativ, cap. ULi/c, art. 7.

Documentul care a stat la baza stabilirii formelor și dimensiunilor parcelelor este Regulamentul General de Urbanism, document valabil, aprobat prin HG nr. 525 din 27 iunie 1996, art. 30:

"Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

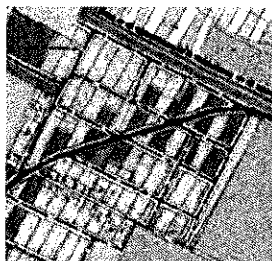
b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei."

- pentru locuințele colective regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (P+2E, P+1E+M). Suplimentar față de acestea este admis un demisol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m (în documentația prezentată sunt prevăzute construcții de la S+P+2E+Er până la S+P+5E+Er);

Pasajul a fost extras din Regulamentul Local de Urbanism aferent noului P.U.G. al Municipiului Timișoara - Etapa 3, document cu caracter informativ, ULi/c, cap. JJJ, art. 12.

Documentul care a stat la baza stabilirii înălțimii clădirilor propuse este Planșa de reglementări urbanistice a P.U.G. Timișoara, document valabil, aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 131/24.04.2017



Conform acestei planșe, zona studiată se încadrează în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare, cu regim de înălțime P+2/peste P+2. La strada Grigore Alexandrescu, viitorul inel IV, fiind o arteră mare de circulație, am decis să alegem un regim de înălțime peste P+2, iar pe restul parcelor P+2.

- sunt admise maxim 6 unități locative într-o locuință colectivă (în documentația prezentată sunt prevăzute locuințe colective cu 11 apartamente până la 50 apartamente);

Pasajul a fost extras din Regulamentul Local de Urbanism aferent noului PUG al Municipiului Timișoara - Etapa 3, document cu caracter informativ, ULi/c, cap. III, art. 4.

În documentația de urbanism faza PUG a Municipiului Timișoara, respectiv în legislația în vigoare, nu este limitat numărul de unități locative ce pot fi prevăzute într-o locuință colectivă.

- CUT maxim admis = 0,9, POT maxim admis 35% atât pentru zona LiC, cât și pentru zona Uli/c (atât în planșele prezentate, cât și în părțile scrise este specificat un CUT max = 2,4 și POT maxim = 50%).

Pasajul a fost extras din Regulamentul Local de Urbanism aferent noului PUG al Municipiului Timișoara - Etapa 3, document cu caracter informativ, ULi/c, cap. KKK, art. 18.

Documentul care a stat la baza stabilirii Procentului de Ocupare a Terenului este Regulamentul General de Urbanism, document valabil, aprobat prin HG nr.525 din 27 iunie 1996, art. 15 și anexa 2:

"Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1. - Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

2.1.1. - Zone centrale - 80%

2.1.2. - Zone comerciale - 85%

2.1.3. - Zone mixte - 70%

2.1.4. - Zone rurale - 30%

2.1.5. - Zone rezidențiale

2.1.5. - zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - 35%

2.1.5. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - 20%

2.1.5. - zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%

2.1.6. - Zone industriale - pentru cele existente

- nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului

- pentru cele propuse

- procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate

2.1.7. - Zone de recreere

- nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului. ”

Pe parcelele cu nr. 6, 7 și 15, exclusiv la parterul clădirilor se propun funcțiuni complementare ce se încadrează în prevederile de mai sus la zonă mixtă, propusă cu un procent de ocupare al terenului (POT) de 70%. Din considerente de ambient urban și densitate, am decis să limităm POT la 50%.

3. Punct de vedere proiectant

- Considerăm că propunerile aferente prezentului PUZ respectă în totalitate atât prevederile avizului de oportunitate, legislației în vigoare și documentațiilor de urbanism aprobate, cât și tendințele de dezvoltare aplicabile prevăzute în noul PUG.
- Precizăm faptul că elaborarea PUZ-ului a fost făcută astfel încât compatibilitatea funcțiilor să fie armonizată cu viitorul PUG, astfel anumite prevederi ale acestuia se regăsesc în propunerile noastre. Din această cauză am ales să prezentăm inclusiv planșe tehnice prin care să se poată înțelege mai bine caracterul parcelelor, o dată cu aprobarea noului PUG. În acest fel, trecerea de la vechiul PUG la cel nou va fi una mai fluidă.
- Comparând propunerea prezentă cu alte zone ale orașului Timișoara, se poate determina printr-un calcul simplu faptul că densitatea produsă pe aceste parcele este considerabil mai mică decât densitatea medie a zonelor de locuințe colective existente, cât și în comparație cu alte documentații PUZ.
- De asemenea considerăm că sesizările UR2017-007527 și RU2017-000173 sunt subiective, tendențioase, nefondate și nu se bazează pe legislația în vigoare.
- Dezvoltarea sustenabilă a orașelor presupune densificare controlată, ceea ce se și propune prin prezenta documentație.



Întocmit,
Arh. Paula Marinescu



Specialist RUR,
arh. Răzvan Negrișanu

