

CATRE,

DIRECTIA GENERALA DE URBANISM SI DEZVOLTARE URBANA

Biroul avizare conformitati PUG/PUD/PUZ

Subscrisa 5U STAMP S.R.L. pentru beneficiarii S.C. 5U SEROR S.R.L. si ORLESCU Constantin Robert Cristian, cu sediul in Timisoara, str. Bucovinei, nr. 63A, prin prezenta raspundem la observatiile si sugestiile primite de la persoanele participante la intalnirea cu proiectantul din data de 23.01.2018, intre orele 13,30⁰⁰-15,30⁰⁰, la sediul Primariei Municipiului Timisoara, camera 213, et. II, in procedura de implicare si consultare a publicului – etapa elaborarii propunerilor PUZ si RLU aferent, privind documentatiile:

- P.U.Z – ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA – LOCUINTE COLECTIVE, in mun. Timisoara, str. Tristan Tzara, nr. cad. 442123;

- P.U.Z – ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA – LOCUINTE COLECTIVE, in mun. Timisoara, str. Tristan Tzara, nr. cad. 442091;

Anexam prezentei raspunsul argumentat si motivat al initiatorului documentatiei de urbanism conform Regulamentului Local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a

ROMANIA

Judetul Timis

Direcția Generala de Urbanism
si Dezvoltare Urbana

Municipiul Timisoara

Timisoara 2021 Capitală Europeană a Culturii

S-a inregistrat cu numarul : UR2018-002014 din 08.02.2018

36 Solicitare punct de vedere ref. PUZ/PUG
preluat de la SC 5 U STAMP SRL PT.BENEFICIAR SC 5U
SEROR

adresa: TIMIȘOARA, BUCOVINEI 63A

adresa lucrării: Timisoara,

Total 5 file

Termen de rezolvare: 10.03.2018

Termen directie: 23.02.2018

s. PUNCT DE VEDERE PUZ ZONA PREDOMINANT
REZIDENTIALA STR.TRISTAN TZARA NR.CAD 442091

Timisoara, la 08.02.2018

Consilier/Referent,
Ilie Borbely

S.C. 5U STAMP S.R.L.



Cod FO - 24 - 01, ver.3

Handwritten notes: "sy" and "705 17/18/19/20"

La intalnirea cu proiectantul din data de 23.01.2018, intre orele 13,30⁰⁰-15,30⁰⁰, la sediul Primariei Municipiului Timisoara, in procedura de implicare si consultare a publicului – etapa elaborarii propunerilor PUZ si RLU aferent, privind documentatiile de urbanism:

- P.U.Z – ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA – LOCUINTE COLECTIVE, in mun. Timisoara, str. Tristan Tzara, nr. cad. 442123
- P.U.Z – ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA – LOCUINTE COLECTIVE, in mun. Timisoara, str. Tristan Tzara, nr. cad. 442091

au fost formulate de catre cei prezenti **sesizari, sugestii si observatii consemnate si in scris**. Ca raspuns la aceste sesizari/observatii formulam urmatoarele:

A. Sesizari legate de problema aglomerarii tesutului urban al zonei, reclamate de:

- **d-na BREAZ Adriana „Proiectul in forma actuala asigura supraaglomerarea zonei”;**
- **d-na BALDEA Simona „Nu intelegem beneficiile zonei si direct ale noastre (proprietarii) prin modificarea regimului de inaltime ... Solicitam pastrarea regimului de inaltime existent”, respectiv prin adresa inregistrata cu nr. UR2018-001451 din 31.01.2018;**
- **d-na VAIDA Anamaria „In urma discutiei cu proiectantul nu vad nici un motiv obiectiv viabil pentru modificarea regimului de inaltime, cerut prin noul PUZ. Dezechilibru teritorial ... lipsa dezvoltare durabila”, respectiv prin adresa inregistrata cu nr. RU2018-000026 din 29.01.2018;**
- **d-nul GYORGY Zoltan „PUZ-ul propus nu se incadreaza in tesutul zonei, creand aglomeratie intr-o zona de locuinte unifamiliale si locuinte colective cu regim P+1E+Er”;**
- **d-nul MITREA Daniel – adresa transmisa electronic in data de 25.01.2018.**

Raspuns:

In primul rand dorim sa subliniem ca imobilele se afla in municipiul Timisoara, strada Tristan Tzara, identificate cu nr.cad. 442123 si nr.cad. 442091, iar **conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. Timisoara nr. 613/2006** sunt in zona *propusa pentru servicii, teren afectat de sistematizarea zonei (largire drumuri existente) POT_{max.} = 50%; spatii verzi_{min.} 20%*. Conform cap. 3.5. *Zonificare functionala – Reglementari – Bilant teritorial – Indici caracteristici, pentru zona propusa de servicii s-a instituit obligativitatea întocmirii de documentatii de urbanism, prin care se vor reglementa Coeficientul de Utilizare al Terenului, Regimul de inaltime si Functiunea finala*, astfel in momentul actual nu este reglementat regimul de inaltime, coeficientul de utilizare a terenului si nici functiunea zonei din care fac parte imobilele cu nr.cad. 442123 si nr.cad. 442091.

Prin Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. Timisoara nr. 613/2006, pentru zona de locuinte unifamiliale s-a reglementat *Coeficientul de Utilizare al Terenului (CUT) max. 1.5, coeficient preluat in documentatiile de urbanism pentru reglementarea imobilelor* cu nr.cad. 442123 si nr.cad. 442091, pentru functiunea propusa de locuinte colective.

Aspectul arhitectural al zonei este specific ariilor urbane, nou constituite la periferia marilor aglomeratii urbane. Zonele de locuit compacte, majoritatea pe teritoriul administrativ al Comunei Dumbravita sunt interpatrunse in partea sudica de zona de servicii/comert dezvoltata pe teritoriul administrativ al Municipiului Timisoara.

Incepand cu 2004 si continuand pana in prezent pentru zona limitrofa strazilor Marginii si Stefan Procopiu s-au elaborat si aprobat o serie de documentatii de urbanism care au definit caracterul zonei: **locuinte individuale/colective** cu regim de inaltime variabil de la P+1E+Er – S+P+4E+Er atingand punctual **regim de inaltime de S+P+9E+Er (cladire de locuinte colective existenta pe strada Marginii nr. 2)** si **servicii/comert** (centrele comerciale HORNBACK,

SELGROS CASH & CARRY, AUCHAN NORD Timisoara, DECATHLON). Mare parte din ele s-au concretizat prin constructii aflate in exploatare sau in diferite stadii de executie.

Conform art. 31 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525 din 1996 actualizata, *autorizarea constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate. In sensul prezentului regulament, cladirile imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii. In acest sens dorim sa precizam ca, imobilele reglementate cu nr.cad. 442123 si nr.cad. 442091 nu se invecineaza alaturat, pe aceeasi parte a strazii cu nici o cladire, semnatarii sesizarilor fiind locuitori in majoritate ai Comunei Dumbravita, fie de pe partea cealalta a strazii Tristan Tzara (locuinte colective in regim P+1E+Er) fie ai strazilor adiacente Liliacului, Rozelor, Eugen Coseriu sau Horia Holubei (locuinte individuale sau colective in regim maxim D+P+1E+Er).*

In temeiul aceluiasi regulament fac exceptie constructiile ce sunt cuprinse in planuri urbanistice zonale, aprobate conform legii.

Conform art. 32 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata, art.32 alin.(5) lit.(a) scopul Planului Urbanistic Zonal este de a stabili reglementari noi cu privire la: *regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.*

In sensul legilor enumerate mai sus solutia urbanistica propusa prin documentatiile de urbanism, pentru imobilele cu nr.cad. 442123 si nr.cad. 442091, a urmarit mobilarea terenului cu locuinte colective dispuse in mai multe corpuri de cladiri, perimetral parcelei, cu regim de inaltime variabil, de la S/D+P+3E (2 nivele supraterane fata de cladirile existente in regim P+1E+Er pe partea opusa a strazii Tristan Tzara), la S/D+P+5E spre strada nou propusa si accent volumetric spre strada Marginii, in regim de inaltime S/D+P+6E (adiacent centrelor comerciale SELGROS si HORNBACK).

Conform art.3, Cap. I din OMS nr. 119/2014, amplasarea cladirilor destinate locuintelor se va realiza astfel incat insorirea acestora si a cladirilor invecinate va avea o durata de minimum 1 ½ ore la solstitiul de iarna pentru incaperile de locuit, din cladire si din locuintele invecinate. In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la alin.(1).

Dupa cum se poate vedea din plansele grafice „Reglementari urbanistice - Zonificare” a documentatiilor de urbanism, pentru reglementarea imobilelor cu nr.cad. 442123 si nr.cad. 442091, zona de implantare a constructiilor este stabilita cu aliniament la 5 m fata de strada Tristan Tzara, astfel incat distanta de 22m, dintre cladirile invecinate, este mai mare decat inaltimea cladirii propuse la strada Tristan Tzara (S/D+P+3E), care este 16 m.

B. Sesizari legate de problema traficului generat in zona, reclamate de:

- **d-na BREAZ Adriana „Nu exista drumuri suficiente pentru traficul preconizat”;**
- **d-na BALDEA Simona „Cresterea aglomeratiei rutiere, blocarea accesului stradal ...”, respectiv prin adresa inregistrata cu nr. UR2018-001451 din 31.01.2018;**
- **d-na VAIDA Anamaria „Suprasolicitarea infrastructurii”;**
- **d-nul MUNTEAN Marcel „Nu sunt de acord. O sa fie trafic foarte mare. Tristan Tzara nu o sa faca fata traficului”;**
- **d-nul LIUBA Mircea „Traficul in zona nu se va putea gestiona in mod fluent”.**

Raspuns:

Din punct de vedere al circulatiei in zona, propunerea de reglementare a imobilelor cu nr.cad. 442123 si nr.cad. 442091 a fost corelata cu vecinatatea adiacenta, preluand tramele stradale stabilite prin documentatiile de urbanism aprobate in zona (**Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. Timisoara nr. 613/2006, respectiv Noul PUG Etapa 3, Revizia 3**), astfel:

- modernizarea strazii Tristan Tzara si a DE 491 conform prevederilor PUZ aprobat prin H.C.L. Timisoara nr. 613/2006 la profil de 12m (PTT 1), asigurand legatura directa cu str. Marginii;
- modernizarea DE 494 conform propunerilor din PUZ aprobat prin H.C.L. Timisoara nr. 613/2006 la profil de 8m (PTT 2);
- modernizarea in perspectiva a strazii Marginii la 4 benzi de circulatie, cu profil estimat de 24m (PTT 70), conform Noul PUG, etapa3, revizia 3.

De asemenea, in scopul fluidizarii traficului in zona, am rezervat o suprafeta de teren (cca. 705 mp) in perspectiva realizarii legaturii strazii Marginii cu strada Tristan Tzara, la profil de 12m (PTT 1'), pentru continuarea fireasca a strazii Liliacului. Aceasta legatura (noua strada) va prelua din fluxurile de trafic din zonele de locuit, si le va dirija, pe str. Marginii, spre artera Calea Adarului.

Astfel, nefiind necesara extinderea structurii rutiere existente/reglementate in procedura de avizare, nu a fost solicitat studiul de trafic de catre forurile avizatoare. Solutia rutiera, respectiv modul de asigurare a locurilor de parcare au primit avizul Comisie de Circulatie nr. DT2017-003565/02.11.2017 (pentru imobilul nr.cad. 442123), respectiv avizul Comisie de Circulatie nr. DT2017-003564/02.11.2017 (pentru imobilul nr.cad. 442091).

In concluzie structura rutiera propusa a fi realizata prin documentatiile de urbanism pentru reglementarea imobilelor cu nr.cad. 442123 si nr.cad. 442091, poate fi considerata un beneficiu adus tuturor locuitorilor din zona, nu doar al viitorilor locuitori ai ansamblului de locuinte colective propus.

C. Sesizari legate de asigurarea utilitatilor in zona, reclamate de:

- **d-na VAIDA Anamaria „Suprasolicitarea infrastructurii”;**
- **d-nul LIUBA Mircea „Utilitatile zonei nu permit asa multe apartamente in zona”.**

Raspuns:

Pentru documentatia **P.U.Z – ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA – LOCUINTE COLECTIVE**, in mun. Timisoara, str. Tristan Tzara, nr.cad. 442123 au fost emise de catre furnizorii de utilitati urmatoarele avize:

- **Aviz Tehnic nr. 59925/DT-ST/22.11.2017 emis de SC AQUATIM SA**, privind asigurarea furnizarii utilitatilor de apa si canal, in urmatoarea solutie tehnica :

- debitul de apa solicitat in breviarul de calcul va fi asigurat de la reseaua publica de apa potabila prin extinderea retelei existente pe str. Stefan Procopiu (sector mun. Timisoara) si realizarea bransamentelor de apa.

- evacuarea apelor uzate menajere se va face la canalizarea publica prin extinderea canalizarii existente pe str. Stefan Procopiu (sector mun. Timisoara) si realizarea racordurilor.

- **Aviz de amplasament favorabil nr. 200410996/17.11.2017 emis de E-Distributie Banat SA**, privind furnizarea energiei electrice. Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivelor, se va solicita catre UO MTJT Timisoara Municipal un aviz tehnic de racordare.

- **Aviz de principiu nr. 5677/05.12.2017 emis de Delgaz Grid SA**, privind furnizarea gazelor naturale, prin racordarea la sistemul de distributie a gazelor naturale existent pe strada Tristan Tzara.

Pentru documentatia P.U.Z – ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA – LOCUINTE COLECTIVE, in mun. Timisoara, str. Tristan Tzara, nr. cad. 442091 au fost emise de catre furnizorii de utilitati urmatoarele avize:

- **Aviz Tehnic nr. 59924/DT-ST/22.11.2017 emis de SC AQUATIM SA**, privind asigurarea furnizarii utilitatilor de apa si canal, in urmatoarea solutie tehnica :

- debitul de apa solicitat in breviarul de calcul va fi asigurat de la reseaua publica de apa potabila prin extinderea retelei existente pe str. Stefan Procopiu (sector mun. Timisoara) si realizarea bransamentelor de apa.

- evacuarea apelor uzate menajere se va face la canalizarea publica prin extinderea canalizarii existente pe str. Stefan Procopiu (sector mun. Timisoara) si realizarea racordurilor.

- **Aviz de amplasament favorabil nr. 200412266/17.11.2017 emis de E-Distributie Banat SA**, privind furnizarea energiei electrice. Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivelor, se va solicita catre UO MTJT Timisoara Municipal un aviz tehnic de racordare.

- **Aviz de principiu nr. 5677/05.12.2017 emis de Delgaz Grid SA**, privind furnizarea gazelor naturale, prin racordarea la sistemul de distributie a gazelor naturale existent pe strada Tristan Tzara.

Prin procedura de implicare si consultare a publicului in elaborarea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului nu se urmareste colectarea acordului privind investitia sau obtinerea unor „beneficii directe” ale locuitorilor din zona, cat dezbaterea in vederea configurarii optime a investitiei cu precadere in raport cu vecinatatile.

Va multumim pentru atentiã acordata acestui subiect, asigurandu-va de intregul nostru respect ca o forma de reciprocitate la efortul Dumneavoastra.

Intocmit,

S.C. 5U STAMP S.R.L.

Sef proiect arh. BAIA Dragos

