



Nr. 29052/13.05.2019

ÎNTREBĂRI / OBSERVAȚII PRIMITE DIN PARTEA PUBLICULUI LA PUG PRELIMINAR ȘI RĂSPUNSURILE PE CARE DIRECȚIA ARHITECT ȘEF LE-A DAT SAU URMEAZĂ SĂ LE DEA, ÎN CADRUL RAPORTULUI PRIVIND INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

1. dl. Adrian Mihalache, dl. Valentin Costin, dl. Lucian Costin, dl. Gabriel Crișan propun:
 - a) **modificarea funcțională în UTR 10, din zonă mixtă de culte/instituții, birouri, servicii și comerț în zona mixtă: locuințe colective înalte, culte, instituții, birouri, comerț și servicii” cu următorii indicatori urbanistici maximali:**
 - POT=85%
 - CUT = 7
 - Regimul de înălțime P+10 (H max. la cornișă =32m)
 - b) **Modificarea funcțională în UTR 14, din zonă mixtă de locuințe individuale/birouri, comerț și servicii în zonă mixtă: locuințe colective înălțime înaltă, birouri, comerț și servicii” cu următorii indicatori urbanistici maximali:**
 - POT=65%
 - CUT = 7
 - Regimul de înălțime P+10 (H max. La cornișă=35m)

Răspunsul nostru:

Solicitarea a fost transmisă elaboratorului documentației cu recomandarea:

Procentul de ocupare al terenului în subzona în discuție (care are un caracter de centralitate: comerț, servicii, dotări publice, locuințe individuale) respectă caracterul zonei existente, care s-a dezvoltat preponderent cu funcțiunea de locuire individuală și clădiri cu înălțime joasă P+2E. Pentru a elimina problema fragmentării terenurilor sau a creării unor dezvoltări haotice în cadrul teritoriului Municipiului Tecuci și mai ales în zone centrale, generând mai multe zone de incompatibilități funcționale între parcelarul existent și propuneri, nu se poate propune o ocupare exagerată a terenului.

Astfel un POT mărit (85%) trebuie să respecte normele legale de parcuri/alei și spații verzi, retrageri față de aliniament, însorirea clădirilor etc. La o ocupare de 85 % - sunt necesare alei de acces de 5-10 % min și astfel spațiile verzi vor rezulta 5 - 10 % ceea ce contravine legilor actuale privind protecția mediului, a Ordinului nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 dar și a documentelor impuse de Uniunea Europeană, pentru obținerea de 26 de metri pătrați pe cap de locuitor (Norma de 26 de mp impusă de UE este chiar mai mică decât cea propusă de Organizația Mondială a Sănătății (OMS), de 50 de metri pătrați pe cap de locuitor).

Un CUT de 7 nu este justificat într-un parcelar cu clădiri mici și medii ducând la probleme de însorire/retrageri/densitate urbana.

Potrivit HOTĂRÂRE Nr. 525 Republicată * din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism

”Art. 31 - Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Art. 34 - Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.”

O mărire a coeficienților propuși prin PUG se face doar prin PUZ : conform legii 350 cu toate modificările ulterioare

”(7) Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.”

”(9) Planurile urbanistice zonale pentru zone construite protejate în integralitatea lor nu pot fi modificate prin alte planuri urbanistice decât cele elaborate de către autoritățile publice locale.

(10) Prin excepție de la prevederile alin. (9), sunt admise documentații de urbanism elaborate în baza unui aviz de oportunitate, inițiate de persoane fizice și juridice, care conțin modificări ale indicatorilor urbanistici în limita a maximum 20% și care nu modifică caracterul general al zonei.”

Un CUT 7 cerut nu poate fi reglementat justificat într-o trama existența de clădiri cu preponderența joasă.

”(7) În vederea unei utilizări coerente și raționale a teritoriului localităților, zonele cu coeficienți de utilizare a terenului (CUT) cu **valoare mai mare de 4** se stabilesc numai prin Planul urbanistic general și regulamentul local aferent.” și asta numai în urma unor studii de fundamentare

2. **Administrația Națională Apele Romane - Administrația Bazinală de apă Prut – Bârlad, dorește să realizeze o acumulare nepermanentă pe teritoriul UAT municipiul Tecuci pentru reducerea riscului la inundații. Acumularea nepermanentă, conform propunerii actuale este amplasată parțial pe zona de intravilan propusă prin PUG.**

Răspunsul nostru:

Solicitarea a fost transmisă elaboratorului documentației cu recomandarea de a găsi o soluție împreună cu specialiștii din Administrația Națională Apele Romane pentru corelarea obiectivului cu intravilanul propus.

3. Un număr de cetățeni au solicitat verbal, introducerea în intravilan a proprietăților lor situate în partea de Nord a străzii Plt. Stoicescu, limitate de strada ce asigură legătura dintre str. Negoită Dănăilă și Plt. Stoicescu.

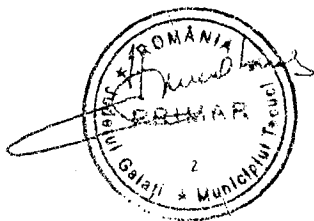
Răspunsul nostru:

Solicitarea a fost transmisă elaboratorului documentației cu recomandarea de a prelua propunerea în documentație.

S-au luat în considerare solicitările respective și se va ține cont de ele la elaborarea PUG final, în măsura în care acestea se încadrează în strategia de dezvoltare a orașului și nu contravin obligațiilor ce pot rezulta din avizele ce urmează a fi obținute.

PRIMAR

CĂTĂLIN CONSTANTIN HURDUBAE



ARHITECT ȘEF

ARH. VASILICĂ CRĂCIUN

