



nr.40810/02.08.2021

RAPORTUL

PRIVIND ÎMPPLICAREA PUBLICULUI ÎN ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR PENTRU DOCUMENTAȚIA

P.U.Z.. - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE P+4E CU PARTER COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE, AMENAJARE ALEI
AUTO SI PIETONALE

Beneficiar: **S.C. LEONMAR S.R.L.**

Adresa: strada 1 Decembrie 1918, nr. 124, municipiul Tecuci

Proiectantul general: S.C. ATELIER INFINIT S.R.L. IAȘI

Proiect nr. 08/2021

Informarea și consultarea publicului în cadrul proceselor de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului are la bază următorul cadru legal:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 2701/2010 al ministrului dezvoltării regionale și al turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 544/2001, privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

1. ÎMPPLICAREA PUBLICULUI ÎN ETAPA PREGĂTITOARE

Tema, obiectivele și cerințele P.U.Z.- ului au făcut obiectul unei analize multicriterială integrală, în echipă pluridisciplinară, pe sectoare ce intervin în dezvoltarea zonei și s-a realizat prin analiza Stadiului Actual al Dezvoltării împreună cu specialiștii ce și-au însușit această documentație.

2. ÎMPPLICAREA PUBLICULUI ÎN ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR

Primăria, prin structura de specialitate, a informat publicul prin următoarele activități:

1. a publicat pe propria pagină de internet anunțul cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care pot fi consultate documentele și transmise observații la sediul primăriei, termenul de zile calendaristice de la data anunțului, precum și obiectivele, data, locul de desfășurare, ora de începere și durata estimată pentru fiecare metodă de consultare;

2. a pus la dispoziția publicului, spre consultare, documentele aferente propunerilor P.U.Z., inclusiv

materiale explicative scrise și desenate, precum și documentele ce au stat la baza primei variante a propunerilor, certificatul de urbanism.;

3. a afișat următorul anunț la sediul propriu și în alte locuri special amenajate, pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, amplasate în locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate:

ANUNȚ

PRIVIND INFORMAREA ȘI CONSULTAREA ASUPRA ELABORĂRII PROPUNERILOR PENTRU:

Planul urbanistic zonal CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE P+4E CU PARTER COMERCIAL, IMPREJMUIRE, AMENAJARE ALEI AUTO SI PIETONALE

Inițiator:S.C. LEONMAR S.R.L.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ CONSULTE DOCUMENTELE PRIVIND PROPUNERILE DE REALIZARE PUZ “*Construire imobil locuințe P+4e cu parter comercial, împrejmuire, amenajare alei auto si pietonale*” **ȘI SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI** asupra acestor documente disponibile la sediul Municipiului Tecuci, str. 1 Decembrie 1918, nr. 66, Compartimentul Urbanism, et. II, cam.20, în perioada **01.07.2021-09.07.2021**, în intervalul orar 9⁰⁰ - 15⁰⁰.

Comentariile, observațiile și propunerile referitoare la intenția de elaborare a planului pot fi transmise, în perioada sus-menționată, către Primăria municipiului Tecuci, cu sediul în strada 1 Decembrie 1918, nr. 66, jud. Galați, cod 805300 prin :

- scrisori depuse la registratură autorității locale (în perioada indicată)
- adresa de e-mail: registratura@municipiultecuci.ro
- scrisori prin poștă pe adresa Primăriei municipiului Tecuci (cu data de trimitere în perioada indicată).

Răspunsul la observații va fi pus la dispoziția publicului începând cu data de 12.07.2021prin:

- afișare la sediul Primăriei municipiului Tecuci
- publicare pe pagina de internet a autorității publice <https://primariatecuci.ro/urbanism/puz-in-faza-de-elaborare/>

Persoanele responsabile cu informarea și consultarea publicului din partea autorității publice locale din cadrul Municipiului Tecuci arh. *Vasilică Crăciun* – tel. 0722330056, ing. *Mihai Balaban* – tel 0725802040, care pot fi consultate la sediul Primăriei Tecuci, de luni până vineri, la telefon sau email: registratura@municipiultecuci.ro

Etapa II Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor desfășurată în perioada 01.07.2021-09.07.2021, în cadrul căreia s-au întocmit:

Anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUZ nr.34694/29.06.2021 care a fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Tecuci și publicat pe pagina WEB a UAT municipiul Tecuci în data de 29.06.2021.

Anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUZ a fost amplasat de pe panouri rezistente la intemperii, în locuri cu vizibilitate, pe teritoriul zonei studiate conform model Anexa nr.2 la Ordinul nr.2701/2010.

Publicul a fost invitat să consulte documentațiile urbanistice privind propunerile Planului Urbanistic Zonal " *Construire imobil locuințe P+4E cu parter comercial, împrejmuire, amenajare alei auto și pietonale*" din Str. 1 Decembrie 1918, nr.124, în forma tipărită la sediul Primăriei Municipiului Tecuci.

Publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri asupra acestor documentații urbanistice disponibile la sediul primăriei strada 1 Decembrie 1918, nr.66, Compartimentul Urbanism, et. II, cam.20, în perioada 01.07.2021- 09.7.2021, orele 800-1630.

De asemenea, publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri referitoare la propunerile preliminare PUZ, începând cu data afișării, prin:

scrisori depuse la registratura autorității locale (în perioada indicată)

comentarii pe sau pe adresa de e-mail registratura@municipiultecuci.ro

scrisori prin poștă pe adresa autorității (cu data de trimitere în perioada indicată).

Documentația disponibilă pentru consultare la sediul Primăriei municipiului Tecuci, strada 1 Decembrie 1918, nr.66, Compartimentul Urbanism, et. II, cam.20, nu a fost consultată de nici o persoană.

Au fost înregistrate următoarele sesizări, observații, recomandări cu privire la *întocmire P.U.Z. - pentru construire imobil locuințe P+4E cu parter comercial, împrejmuire, amenajare alei auto și pietonale*

1. **dl. Grecu George Cornel** sesizează și solicită lămuriri prin adresa nr. 36519/07.07.2021:

- a) la demolarea construcției vechi ce era lipită de locuința dumnealui, au apărut fisuri la locuința proprietate personală și la gard;
- b) totodată solicită ca noua construcție să fie amplasată la o distanță de 7 m de limita proprietății;
- c) ghenă de gunoi să fie amplasată în zona străzii Matei Basarab;
- d) informații cu privire la destinația construcției și amplasarea acesteia.

Solicitările propuse a fi preluate în PUZ au fost transmise elaboratorului documentației.

Răspuns din partea proiectantului la adresa cu numărul 36519 din data de 07.07.2021 către Direcția Arhitect Șef al municipiului Tecuci

Legat de îngrijorările exprimate de dumneavoastră cu privire la investiția propusă de "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE P+4E CU PARTER COMERCIAL, IMPREJMUIRE, AMENJARE ALEI AUTO ȘI PIETONALE", ce este situată în județul Galați, municipiul Tecuci, strada 1 decembrie 1918, nr. 124. NC6970, revenim cu următoarele clarificări:

- a) pentru situația apărută în urma demolării construcției vechi (construcție la care erați alipit prin soluția de calcan), în care au apărut fisuri la construcția casei proprietate personală și a gardului existent între proprietăți, investitorul își asumă repararea fisurilor apărute la fațadă și la gard, și totodată, își asumă cosmetizarea peretelui de tip calcan ce a fost alipit la clădirea existentă și care a rămas expus în urma demolării clădirii existente. Peretele și gardul va fi finisat pentru a crea un aspect general unitar al clădirii dumneavoastră.
- b) legat de dorința dumneavoastră de a respecta o distanță de 7m față de gardul proprietății dumneavoastră, ținem să menționăm că Regulamentul Planului Urbanistic General al Municipiului Tecuci, aprobat prin Hotărâre de Consiliu Local cu numărul 16 din data de 25.03.1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 4 din 31.01.2013 și prin H.C.L. nr. 187 din 31.10.2018 permite următoarele:

Pentru toate construcțiile ce se realizează pe o parcelă se impune o distanță minimă față de limitele laterale și față de limita posterioară a acesteia egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0m cu următoarele excepții:

- clădirea se lipește la două calcane învecinate;

- clădirea se lipește de un calcan al clădirii învecinate;

Astfel că, în cazul clădirii dumneavoastră se permite alipirea la calcan a clădirii propuse, conform cu Planul Urbanistic General al municipiului Tecuci. Propunerea din acest Plan Urbanistic Zonal dorește să amplaseze clădirea nou propusă la o distanță de 4,0m față de limita de proprietate care se învecinează cu imobilul dumneavoastră.

Totodată, prin propunerea din prezentul studiu de Planul Urbanistic Zonal se reglementează următoarele: **Dacă distanța propusă până la limitele laterale și posterioare este mai mică de H/2 din înălțimea construcției propuse**, se va realiza un studiu de însorire care să demonstreze că soluția propusă asigură iluminatul natural minim necesar conform cu prevederile Ordinului M.S. nr. 119/2014 pentru clădirile propuse și cele învecinate.

- c) referitor la gheana de gunoi pentru imobilul propus, aceasta este propusă a fi amenajată la o distanță de minim **10,00 m** de ferestrele locuinței cele mai apropiate. În cazul propunerii din acest Plan Urbanistic Zonal, aceasta va fi amplasată la intersecția străzii 1 Decembrie 1918 cu strada Matei Basarab.
- d) referitor la destinația construcției și amplasarea acesteia vă comunicăm următoarele:

Se propune realizarea unei locuințe colective cu regimul de înălțime P+4 Etaje (pentru a se înscrie în înălțimea locuințelor colective existente în zonă), ce va avea parterul comercial, iar ca și amplasare, aceasta va fi la:

- minim 3,0m distanță față de strada 1 Decembrie 1918
- minim 4,0m distanță față de strada Matei Basarab
- minim 4,0m distanță față de imobilul dumneavoastră
- minim 9,5m distanță față de proprietatea privată din Vest.

2. **Dna Pricopi Natalia** sesizează prin adresa nr. 37135/09.07.2021:

- a) deși notificarea primită demonstrează că proprietatea este afectată direct de propunerile PUZ, în fapt proprietatea dumneaei nu se regăsește în zona studiată de documentația PUZ.;
- b) sesizează că verificarea de specialitate a arhitectului șef trebuia să fie realizată înainte de emiterea unor documente.;
- c) dna Pricopi se consideră vătămată de orice propunere care nu corespunde cu Avizul de oportunitate.
- d) În mod artificial se impune unei zone de locuințe care are un anumit specific, de locuințe individuale cu un regim maxim P+1E, un regim de P+4E, așa cum reiese din planșa de ilustrare urbanistică;
- e) Analiza privind organizarea circulației, documentația este neclară și nefundamentată;
- f) Retragerile față de vecinătăți – se propune o distanță de 9,5 m față de proprietate care nu rezultă dintr-o analiză temeinică (ex. studiu de însorire).
- g) Propunere de elaborare PUD.

Răspuns.

- a) Legat de faptul că proprietatea dumneavoastră nu se regăsește în zona de studiu în întregime se datorează faptului că autoritatea publică locală, prin Direcția Arhitectului Șef, a considerat oportună o detaliere a indicatorilor urbanistici pentru proprietățile aflate la strada 1 Decembrie 1918 – proprietăți ce au ca și vecinătate de vis-a-vis clădiri de locuințe colective cu regimul de înălțime P+4E. În cazul dumneavoastră, zona de studiu vă include ca vecinătate de care trebuie să se țină cont în momentul elaborării documentației PUZ și al proiectului de construcție.

- b) Verificarea de specialitate a arhitectului șef a fost realizată prin emiterea unui certificat de urbanism favorabil în care s-a specificat expres zona pentru care trebuie să se realizeze acest Plan Urbanistic Zonal (zona este anexă la certificatul de urbanism) și care a confirmat juridic oportunitatea investiției.

Conform legislației în vigoare și a Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile de P.U.Z. se fac înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare.

În data de 12.07.2021 a fost emis Avizul arhitectului Șef înregistrat sub nr. 34166/R/ 12.07.2021.

- c) Facem mențiunea că în conformitate cu reglementările Planului Urbanistic general al Municipiului Tecuci, pentru a se elibera Autorizație de construire în zona respectivă (zona intersecției), este necesară întocmirea unei documentații urbanistice zonale.

Conform art. 47 alin (3) lit. h, din Legea 350/2001, elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul zonelor stabilite de autoritățile publice locale, potrivit legii. (conform recomandărilor PUG)

Întocmirea Planului de urbanism zonal a fost solicitată prin Certificatul de urbanism nr. 270 din 29.04.2021, emis de Primarul municipiului Tecuci, PUZ-ul fiind o condiție impusă de arhitectul șef.

- d) Conform PUG și Regulament local de Urbanism al municipiului Tecuci, utilizarea funcțională a zonei studiată în PUZ este:

- Locuințe individuale maximum P+2 cu caracter urban;
- Locuințe colective de max. P+4 niveluri

Conform direcțiilor de dezvoltare urbană a municipiului Tecuci, se urmărește dezvoltarea pe verticală a zonelor aferente căilor de comunicații principale a municipiului.

Strada 1 Decembrie 1918 este dezechilibrată din punct de vedere arhitectural, având pe o latură construcții de nivel mediu și mare iar pe cealaltă latură zone cu construcții cu caracter suburban, cu regim de înălțime mic.

În cadrul documentației pentru reactualizarea PUG-ului, documentație ce a trecut toate fazele de consultări și dezbateri publice, aflându-se în faza de avizare (publicat pe pagina WEB a primăriei), s-a analizat această situație.

Dezvoltarea urbanistică a zonelor respective se va face prin PUZ-uri.

Această documentație se încadrează în strategia de dezvoltare urbană a municipiului Tecuci.

- e) Din punct de vedere al circulației, accesul la terenul aflat în proprietatea beneficiarului se face pietonal din strada 1 Decembrie 1918 și auto din strada Matei Basarab. Pentru restul terenurilor aflate în zona studiată, accesul se realizează din strada 1 Decembrie 1918.

Propunerea privind un sens giratoriu vine ca soluție pentru intersecția actuală și prin aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal, autoritatea publică locală se angajează să contacteze realizarea unui studiu de specialitate și să rezolve printr-un sens giratoriu traficul din zonă. Acest Plan Urbanistic Zonal nu propune realizarea de parcaje pe domeniul public. Parcajele figurate pe domeniul public sunt cele din situația existentă a zonei studiate

- f) Legat de îngrijorările cu privire la distanța de 9,5m față de limita de proprietate spre Vest, aceasta reprezintă o distanță mai mare H/2 a clădirii (jumătate din înălțimea clădirii propuse) față de limita de Vest și care se încadrează și în prevederile actuale ale Planului Urbanistic General al municipiului Tecuci. Retragerile construcțiilor existente nu sunt afectate de acest PUZ. Prezenta documentație reglementează investițiile viitoare pe terenurile aflate în zona de studiu și nu clădirile

ce sunt existente deja. Orice intervenție de consolidare/supraetajare a clădirilor existente va ține cont de retragerile existente. Totodată, prin propunerea din prezentul studiu de Planul Urbanistic Zonal se reglementează următoarele: **Dacă distanța propusă până la limitele laterale și posterioare este mai mică de H/2 din înălțimea construcției propuse**, se va realiza un studiu de însorire care să demonstreze că soluția propusă asigură iluminatul natural minim necesar conform cu prevederile Ordinului M.S. nr. 119/2014 pentru clădirile propuse și cele învecinate.

g) Consideram că elaborarea unei documentații PUD pentru terenul aflat în proprietatea beneficiarului este inoportună, deoarece această documentație de tip PUZ a fost inițiată în urma unui studiu inițial care a confruntat potențialul de investiție cu cerințele de legalitate specifice investiției propuse. Astfel că, forma finală a clădirii, numărul de parcuri, suprafața spațiilor comerciale de la parter, suprafața spațiului verde, suprafața trotuarelor, ale aleilor, etc. vor fi dictate de limitele impuse de legislația din domeniul urbanismului și construcțiilor. Considerăm totuși oportună întocmirea de documentații tip PUD pentru restul zonei studiate și reglementate prin acest Plan Urbanistic Zonal ce nu este în proprietatea beneficiarului.

3. Crișan Ionel, reprezentant convențional al dnei Pricopi D. Natalia sesizează prin adresa nr. 37163/12.07.2021:

- a) Termenul de punere la dispoziția publicului spre consultare a documentației aferente propunerilor PUZ este mai mic de 25 zile;
- b) Dispozițiile art.32 alin 1 teza întâi din Legea 350/2001 au fost declarate neconstituționale prin Decizia CCR cu nr. 49/05.12.2020.

Răspuns.

a) Perioada de consultare a documentației aferente propunerilor PUZ a fost prelungită până la data de 28.07.2021, respectând prevederile art. 37 lit. a, pct. 1,2 din ORD 2701/2010.

A fost republicat anunțul înregistrat cu nr. 37912/14.07.2021, privind prelungire termenului de informare și consultare asupra elaborării propunerilor pentru *Planul urbanistic zonal CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE P+4E CU PARTER COMERCIAL, IMPREJMUIRE, AMENAJARE ALEI AUTO SI PIETONALE*

b) La baza solicitării întocmirii Planului urbanistic zonal au stat dispozițiile regulamentului local de urbanism al municipiului Tecuci și art. 47 alin. (3) lit. h din Legea 350/2001 și nu art. 32 din Legea 350/2001.

După prelungirea termenului de consultare a populației nu s-a mai primit nici un comentariu la elaborarea documentației pe e-mail sau prin scrisori poștale.

Rezultatul informării și consultării publicului-etapa privind elaborarea propunerilor PUZ este pus la dispoziția publicului începând cu data de 03.08.2021.

PRIMAR

CĂTĂLIN CONSTANTIN HURDUBAE

DIRECȚIA ARHITECTȘEF

ARHITECTȘEF
ARH. V. CRĂCIUN

COMPARTIMENT URBANISM
ING. MIHAIBALABAN