

Către Primăria Municipiul Timișoara,
Instituția Arhitectului Șef
Serviciul Planificare Urbană
Compartiment Avizare PUD/PUZ

Denumirea lucrării **“PUZ Locuințe colective și funcțiuni complementare”**

Amplasament **Timișoara, Stradă Liniștei, nr. 2 CF 418391, jud. Timiș**

Beneficiar **KOGĂLNICEANU BUSINESS CENTER S.R.L.**

Faza de proiectare **P.U.Z.-Etapă 2 Informarea și consultarea populației**

Proiectant general: **S.C. Atelierele Arhitech S.R.L. Bulevardul Eroilor de la Tisa, nr.77,**

Nr proiect: **88/KBC/22**

Certificat urbanism: **nr. 2114/20.07.2022**

Aviz de Oportunitate: **nr. 42 din 31.08.2023**

În urmă organizării întâlnirii cu proiectantul, care s-a desfășurat prin platforma online Microsoft Teams în data de **21.03.2024**, orele **13:00** pentru Plan Urbanistic Zonal **PUZ Locuințe colective și funcțiuni complementare** pe amplasamentul Municipiul Timișoara, **stradă Liniștei, nr. 2 CF 418391, jud. Timiș**, având că inițiator pe **KOGĂLNICEANU BUSINESS CENTER S.R.L.** comunicăm următoarele:

Răspuns la observațiile scrise întregite la data **03.04.2024** și formulate în cadrul întâlnirii online din data de **21.03.2024**, orele **13:00**

1. Asigurarea gradului de însorire. În ceea ce privește asigurarea gradului de însorire, ne considerăm vătămați în dreptul de a beneficia de căldura și lumina soarelui. În primul rând, la solstițiul de iarnă vom avea parte în camerele de dormit de la etaj de 3.5 ore de însorire. La parter vom avea mai puțin de minimul legal de 1.5h. În al doilea rând, nu mai putem utiliza panouri fotovoltaice. În al treilea rând, costurile de energie vor crește exponențial, fiind lipsiți considerabil de radiația solară.

Astfel că, potrivit art. 27 din Ordinul (MDRL) nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, intitulat „Acordul vecinilor”, se instituie obligativitatea acordului vecinilor dat în formă autentică, în mai multe situații expres prevăzute. Art. 27 alin. 1 lit. a raportat la alin. 2 din același articol, prevede situația de interes:

„(1) Acordul vecinilor, prevăzut la pct. 2.5.6. al secțiunii I „Piese scrise” a cap. A.

„Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire – D.T.A.C.”, prevăzut în anexa nr. 1 la Lege, este necesar în următoarele situații:

a) pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate – și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora (...)

(2) Situațiile prevăzute la alin. (1) lit. a) corespund cazurilor în care, prin ridicarea unei construcții noi în vecinătatea imediată a unei construcții existente, pot fi cauzate acesteia prejudicii privind rezistența mecanică și stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea și mediul ori siguranța în exploatare. Cauzele acestor situații pot fi, de exemplu, alipirea la calcan, fundarea la o cotă mai adâncă decât cea a tălpii fundației construcției existente, afectarea gradului de însorire”.

După cum se poate observa, în cuprinsul textului normativ este menționat în mod expres că printre situațiile prevăzute la art. 1 lit. a se regăsește și afectarea gradului de însorire. Așadar, în cuprinsul art. 27 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții se instituie obligativitatea obținerii

acordului vecinilor, atunci când este afectat gradul de însorire al locuințelor, ceea ce înseamnă că și în situația în care este asigurat standardul minimal prevăzut în ordinul ministrului sănătății de 11/2 ore de însorire a locuințelor învecinate, la data solstițiului de iarnă, atestat printr-un studiu de însorire, este necesar acordul vecinilor.

Această interpretare își găsește argumentația în faptul că, pe de-o parte, în practică se pot ivi situații când, de exemplu, deși este asigurată durata de 11/2 ore de însorire la data solstițiului de iarnă, anterior amplasării noii clădiri, durata luminii solare pe fațada locuințelor era mai mare și atunci implicit gradul de însorire este afectat. De altfel, chiar și în ordinul ministrului sănătății se prevede un standard minimal „de cel puțin” o oră și jumătate de însorire.

Desigur, aceste prevederi își au eficiență în etapa premergătoare obținerii autorizației de construire, însă dorim să le expunem și în această etapă pentru a arăta gradul sporit de atenție ce îi se acordă gradului de însorire, fiind un aspect ce privește sănătatea publică, mai ales în contextul dezvoltării accentuat și uneori “nemilos” a urbanismului.

Așa cum dvs. concluzionați, tema însoririi/ ferestrelor camerelor de locuit se tratează detaliat în faza Documentație Tehnică pentru Autorizație de Construire, conform OMS 119/2014 articolul 3, aliniat 1 și 2.

2. *Construcția propusă nu respectă retragerea minimă - jumătate din înălțime, față de proprietatea noastră.*

Mențiunea „înălțimea cornișei sau aticelor clădirii proiectate nu va depăși dublul distanței dintre clădirea proiectată și limita comună cu proprietatea din stânga și dreapta”, este preluată textual în RLU și Memoriu Tehnic în mod accentuat cu bold (caractere aldine). În planșa de Reglementari urbanistice U04 - aceasta mențiune este formulată $L=H/2$ în care L este distanța între clădirea proiectată și limita comună cu proprietatea din stânga și dreapta iar H este înălțimea clădirii proiectate .

3. *În studiul de perspectivă se prevede o construcție de locuințe colective pe parcela noastră și a vecinilor de la Linistei 59, caz ce nu poate fi luat în calcul, întrucât nu intenționăm astfel de dezvoltări.*

Studiul de perspectivă, așa cum a fost punctat în discuția online are un accentuat caracter orientativ și este expresia viziunii de dezvoltare în viitor a specialiștilor din Comisia Tehnică din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara. Nu are aplicabilitate și nu produce efecte juridice asupra proprietății dvs.

4. *Lucrările afectează grav imobilul proprietatea subsemnaților. Structura de rezistență a clădirii noastre va fi grav afectată de lucrări. Deja avem probleme mari din cauza utilajelor de mare tonaj venite pentru lucrările de pe Leandru 2A, aferente A.C. 387/13.06.2023. Nivelul de praf și particule în suspensie a crescut semnificativ datorită lucrărilor deja existente și a nerespectării de către dezvoltatorul sus amintit, a normelor de praf și de control al deșeurilor pe șantier.*

Observațiile menționate la punctul 4. nu au legătură cu directă cu studiul PUZ propus în cadrul informării publice și prezentat în cadrul întâlnirii cu proiectantul în data de 21.03.2024.

5. *Avem un geam pe limita de proprietate către parcela studiată, cu încredințarea fostului proprietar. acesta va fi obstrucționat aproape complet.*

Observația de mai sus nu are legătură cu studiul PUZ propus. Menționăm, cu caracter informal că nu e îndreptățită servitutea de vedere odată ce nu este înscrisă în Cartea Funciară.

6. *La limita de proprietate, pe interiorul parcele noastre se află un iaz cu pești iar alăturat o fântână cu apă potabilă, cu o adâncime de aproximativ 12 metri. Pânza freatică*

va fi afectată în urma excavațiilor. Fântâna este zidită și datează de pe vremea imperiului austro-ungar.

Studiul PUZ supus atenției nu cuprinde lucrări de construcții. Orice anticipare care nu este de natură urbanistică nu este aplicabilă

7. *Pe toată limita carosabilului de pe strada Linistei, începând de la intersecția cu str. Martir Ion Miron sunt construcții cu un regim de înălțime de maxim P+M.*

Putem să observăm că la intersecția străzii Liniștei cu stradă Martir Ion Miron este o clădire P+2+M și la intersecția cu Calea Sever Bocu S+P+4E și indica tendința de creștere a regimului de înălțime, iar pe Aleea Lirei, unde parcela are front stradal, se afla de asemenea clădiri cu regim de înălțime S+P+4E+M.

8. *În cazul proprietăți învecinate, Linistei 4, s-a acordat AC pentru P+M, însă a rezultat un P+1E+M/Pod. În urma sesizării către disciplina în construcții, am primit răspuns cum că ar fi conform cu AC. Imaginile prezintă contrariul.*

Proprietatea de la adresa Linistei 4, pentru care s-a acordat AC nu face obiectul studiului PUZ.

9. *Propunem dezvoltatorului un regim maxim P+M, cu o retragere de minim 3.5 Metri de la limita de proprietate laterală.*

Propunerea făcută este limitativă și încalcă dreptul proprietarilor de a exercita voință proprie în contextul legislației urbanismului și dreptului civil. Prin urmare nu poate fi agreată.

10. *Parcela studiată se afla în interiorul limitei de protecție sanitară din jurul cimitirului evreiesc.*

A fost emisă de către **Direcția de Sănătate Publică a Județului Timiș**, Notificarea cu nr. **2672/66/C/06.02.2024**, care conferă dreptul de utilizare pentru studiul PUZ a parcelei afectată parțial de zona de protecție sanitară.

11. *Geamurile și balcoanele propuse sunt orientate exclusiv către noi și vecinii de pe Linistei 59, îngrădindu-ne astfel dreptul la intimitate.*

În cadrul studiilor volumetrice s-a urmărit orientarea ferestrelor camerelor de locuit și a teraselor de la nivelele superioare preponderent spre est și vest, adică spre cele două fronturi, strada Liniștei și Aleea Lirei. Pentru nivelele inferioare distribuită ferestrelor se va face cu evitarea dispunerilor care să producă interferări vizuale nepotrivite în relațiile de vecinătate.

Data
09.04.2024

Intocmit,
arh. Eugen Adrian FILIP

