

Nr. 599306/433 din 11.01.2021

28/20.01.2021

E

1-2 p.

INFORMARE

privind Plângerea prealabilă formulată de Lisman Ioana Cezara ș.a., înregistrată sub nr. 599306 din 7.12.2020

Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 599306/7.12.2020 se solicită revocarea/anularea Certificatului de urbanism nr. 1090 din 20.03.2019 și Hotărârea nr. 519/2020 de aprobată a P.U.D. construire locuință semicolectivă, cu două unități locative - str. Mureșului nr. 19, beneficiar: Meseșan Călin.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

Prin cererea nr. 253589/433/2020, Meseșan Călin a solicitat aprobată în Consiliul Local a documentației P.U.D.- construire locuință semicolectivă, str. Mureșului nr. 19.

Documentația a fost întocmită de S.C. PITAS INVESTMENTS S.R.L. la comanda beneficiarului Meseșan Călin, pe o parcelă de teren proprietate privată, cu nr. cad. 328638. Parcela pe care s-a solicitat construirea, în suprafață de 421 mp, avea fond construit (un corp de clădire P, cu suprafață de 20 m), înscris în CF. nr. 328638, este situată pe frontul nordic al străzii Mureșului la nr. 19, fiind delimitată de parcele cu fond construit în partea estică și vestică, iar în partea nordică teren liber de construcții. Din punct de vedere urbanistic parcela este încadrată conform P.U.G în U.T.R. Lip - locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcer de tip periferic. Întrucât nu sunt îndeplinite caracteristicile parcelei cu privire la lungimea frontului la stradă (cf. Art. 4 din Regulament aferent UTR Lip), autorizarea executării lucrărilor de construire este condiționată de elaborarea în prealabil a unui plan urbanistic de detaliu.

Prin P.U.D. prezentat se studiază parcela de pe strada Mureșului nr. 19 cu nr. Cad. 328638. După desființarea corpului C1 (nr. cad. 328638-C1) se propune construirea unei locuințe semicolective cu două unități locative, cu regim de înălțime P+E.

Arhitectul Șef, în baza fundamentării tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, a emis avizul nr. 118 din 15.05.2020.

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-009-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 1090/2019, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R. care a elaborat documentația (cf. Art. 56, alin. 6 din Legea nr. 350/2001).

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art. 56 din Legea nr. 350/2001 și Art. 129 alin. 6 lit. c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora aprobată documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbatării și aprobării plenului Consiliului Local.

Motivele invocate pentru admiterea plângerii nu sunt justificate. Astfel, se afirmă că prin P.U.D. a fost modificat regimul urbanistic al parcelei din punct de vedere al funcțiunii dominante. Dar, atât în UTR Lip cât și în UTR Liu funcțiunea dominantă este cea de locuire. În CF este înscrisă categoria de folosință curți-construcții. Documentația respectă atât reglementările din UTR Lip cât și din UTR Liu. Iar conform Legii nr. 350/2001, Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate, fiind instrumentul de proiectare urbană care detaliază cel puțin:

1

- a) modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate;
- b) retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- c) procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului;
- d) accesele auto și pietonale;
- e) conformarea arhitectural-volumetrică;
- f) conformarea spațiilor publice

Se afirmă că locuința de 20 mp. (înscrisă în CF) nu mai există la data aprobării P.U.D. Dar pentru desființarea unei construcții nu este nevoie de o documentație de urbanism. Astfel documentația P.U.D. prezinta situația de la data întocmirii documentației.

Se mai afirmă că, pentru aprobată documentației ar fi fost nevoie de studiu de însorire. Dar construcția propusă este amplasată la o distanță de 5,19 m de la construcția existentă pe parcela de la nr. 21 iar înălțimea construcției propuse este mai mică decât acea distanță (h. streașină = 4,30 m). Deci distanța dintre clădiri este mai mare decât înălțimea clădirii propuse, respectându-se O.M.S. nr. 119/2014. De asemenea se afirmă că pentru amplasarea construcției ar fi fost nevoie de acordul vecinilor. Acest acord este necesar doar la faza de autorizare pentru situațiile enumerate de solicitanți, dar în situația de față nu suntem în nici una dintre acele situații. Construcția propusă nu este amplasată în imediata vecinătate a construcției existente pentru a se pune problema luării unor măsuri de intervenție și are aceeași destinație cu a construcției existente.

Se afirmă că lotul cu front la stradă de 10,23 m. nu este construibil. Dar în regulamentul aferent UTR Lip, la Caracteristicile parcelelor este înscris: „Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 6 m în cazul în care pe parcelele învecinate acesta e de maximum 10 m, respectiv mai mare sau egală cu 10 m în cazul în care pe parcelele învecinate acesta depășește 10 m.”

Și: „Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.” (această reglementare este înscrisă și în regulamentul aferent UTR Liu).

Solicitantii afirmă că nu au fost notificați (cu privire la documentația P.U.D.) Dar la dosar există Notificarea nr. 400698/6.08.2019, expediată în 20.08.2019.

Concluzie:

Analizând aspectele urbanistice ale plângerii, Direcția Generală de Urbanism propune respingerea plângerii prealabile în ceea ce privește revocarea/anularea Hotărârii nr. 519/2020 de aprobare a P.U.D. construire locuință semicolectivă, cu două unități locative - str. Mureșului nr. 19, beneficiar: Meseșan Călin.

Arhitect Sef,
Arh. Daniel Pop

Şef Birou,
Arh. Andreea Mureşan

Redactat: Consilier Ion Buligă
1 exemplar

2