



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind respingerea plângerii prealabile a petenților Duo Senti srl și N.C. Todea S.N.C., formulată prin avocat, referitor la revocarea HCL 541/2019 pentru Planul Urbanistic Zonal „Spații Comerciale, Administrative și Locuințe D+P+3”, generat de imobilul situat pe str. Lăpușului nr. FN

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE

întrunit în ședință ordinară, azi2021,

Examinând :

Raportul de specialitate promovat de Arhitect Șef prin care se propune respingerea plângerii prealabile a petenților Duo Senti srl și N.C. Todea S.N.C., formulată prin avocat, referitor la revocarea HCL 541/2019 pentru Planul Urbanistic Zonal „Spații Comerciale, Administrative și Locuințe D+P+3”, generat de imobilul situat pe str. Lăpușului nr. FN;

Având în vedere:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG 57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 554/2004 privind contenciosul administrativ;
- Avizul Secretarului General a Municipiului Baia Mare;
- Avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Baia Mare.

În temeiul prevederilor:

- În temeiul art.154, art. 155 alin.(1) lit. e) și art. 196 alin.(1) lit. a) din OUG 57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;;

HOTĂRĂȘTE

Art. 1 Se aprobă respingerea plângerii prealabile a petenților Duo Senti srl și N.C. Todea S.N.C., formulată prin avocat, referitor la revocarea HCL 541/2019 pentru Planul Urbanistic Zonal „Spații Comerciale, Administrative și Locuințe D+P+3”, generat de imobilul situat pe str. Lăpușului nr. FN, având în vedere următoarele:

- Documentația de urbanism aprobată prin HCL 541/2019 a fost motivată în raportul Arhitectului Șef nr. 29576/12.08.2019, cităm: *"raportat la cerințele temei de proiectare și la solicitarea beneficiarului, urmare a analizei situației existente și a disfuncționalitățile semnalate care impun unele investiții corective, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având următoarele obiective propuse: Stabilirea reglementărilor cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, CUT, POT, înălțimea maximă admisă, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu funcțiunea propusă UTR-CC1–Spații comerciale, administrative și locuințe D+P+3E cu regim de înălțime D+P+3E."*
- Cu privire la motivele menționate mai sus, precizăm că: *"cerințele temei de proiectare și la solicitarea beneficiarului"* au fost motivate de reglementările documentației de urbanism PUG aprobat cu HCL 349/1999, care prevede că *"pentru fiecare dintre centrele de cartier este necesar sa se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale, tinandu-se seama de rolul acestora in satisfacerea necesitatilor locuitorilor, in reducerea deplasarilor si in*

descongestionarea zonei centrale", motiv pentru care certificatul de urbanism nr. 1472/05.10.2017, având scopul solicitat de către beneficiar, "Spații comerciale, administrative și locuințe D+P+3", a fost emis condiționat de elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism de tip PUZ.

- *"situației existente și a disfuncționalitățile semnalate care impun unele investiții corective"*, reglementările corective fiind necesare deoarece prin documentația de urbanism PUG aprobată cu HCL 349/1999, imobilul identificat cu CF 117869, proprietar dl., era reglementat în UTR CC1- subzona centrelor de cartier existente sau partial existente, la care în preambul se menționează *"pentru fiecare dintre centrele de cartier este necesar să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale, tinându-se seama de rolul acestora în satisfacerea necesitatilor locuitorilor, în reducerea deplasărilor și în descongestionarea zonei centrale"*.
- *"necesar să se elaboreze acest PUZ"*, necesitatea elaborării documentației de urbanism în vederea construirii fiind evidentă, menționate în cadrul UTR CC1- subzona centrelor de cartier existente sau partial existente, la care în preambul se menționează, proprietarul imobilul identificat cu CF 117869, dl., fiind îndreptățit să inițieze elaborarea documentației de urbanism PUZ "Spații Comerciale, Administrative și Locuințe D+P+3", aprobat cu HCL 541/2019.
- În perioada de consultare a populației, s-a organizat o dezbatere publică în data de 15.03.2019, la care au participat dna, dl. ... reprezentanți ai SC DUO SENTI srl și dl, reprezentant SC NC Todea srl, formulând observații la care au primit clarificări. Ulterior, în timpul dezbaterii s-au prezentat reglementările propuse prin documentația de urbanism și au existat discuții pe marginea acestora, după aceasta dezbatere și până la finalizarea procedurii de consultare a populației, inclusiv în perioada de consultare publică a proiectului de hotărâre, proprietarii vecini, aceiași care formulează și plângerea prealabilă de anulare a HCL 541/2019, nu au mai formulat observații legate de documentația de urbanism PUZ. Toate observațiile și răspunsurile la acestea au fost cuprinse și în Raportul de informare și consultare publică, care face parte din HCL 541/2019, și a fost comunicat Consiliului Local.
- Cu privire la faptul că ar exista 2 proiecte diferite, precizăm că, numărul de proiect la care face referire, respectiv 688/2018, se află într-o eroare materială, la RLU, în antetul firmei. Numărul corect al proiectului fiind 592/2016, număr ce se regăsește pe mai multe documente menționate, respectiv: art. 1 din HCL 541/2019, cartușul planșei de reglementări urbanistice ce este anexa 2 la HCL 541/2019, raportul de informare și consultare publică cu nr. 29756/12.08.2019, raportul cu nr. 47819/13.12.2019, adresa de completare a dnei cu nr. 47819/12.12.2019, adresa OAR cu nr. 2548/13.12.2019, raportul arhitectului șef cu nr. 29576/12.08.2019, dovada publicării în presa scrisă a proiectului de hotărâre, ziarul graiul din data de 10.10.2019, și toate planșele ce fac parte integrantă din HCL 541/2019 fac referire la același număr de proiect, respectiv 592/2016.
- documentația de urbanism PUZ, reglementează un minim de 10% spații verzi, procent aprobat și prin avizul Agenției de Mediu, cu nr. 131/04.02.2019, obținut pentru PUZ „Spații Comerciale, Administrative și Locuințe D+P+3”, aviz ce a stat la baza adoptării HCL 541/2019.
- documentația de urbanism PUZ „Spații Comerciale, Administrative și Locuințe D+P+3”, adoptat cu HCL 541/2019, reglementează un minim 12 locuri subterane și 3 supraterane, număr de parcări avizate prin avizul comisiei de circulații nr. 30384/2018.

- conf. art. 32 alin. 5 din Legea 350/2001, o documentație de urbanism PUZ poate aduce modificări la reglementărilor din PUG, iar conf. art. 47 alin. 4, din Legea 350/2001, PUZ-ul a fost solicitat prin RLU-ul PUG-ului aprobat cu HCL 341/1999, respectiv UTR CC1-subzona centrelor de cartier existente sau partial existente, la care în preambul se menționează *"pentru fiecare dintre centrele de cartier este necesar sa se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale, tinandu-se seama de rolul acestora in satisfacerea necesitatilor locuitorilor, in reducerea deplasarilor si in descongestionarea zonei centrale"*, iar documentația de urbanism mai sus menționată doar menține și detalizează reglementările propuse prin RLU PUG-ului aprobat cu HCL 341/1999.
- Cu privire la consultarea populației, precizăm că, documentația de urbanism PUZ „Spații Comerciale, Administrative și Locuințe D+P+3”, aprobat cu HCL 541/2019 a parcurs toate etapele de consultare a publicului, prevăzute de Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, HCL 168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului" și Legea 52/2003 privind transparența decizională in administrația publică, republicată.

Art. 2 Prezenta hotărâre se comunică la:

- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
- Arhitect Șef;
- Serviciul Administrație Publică Locală;
- Duo Senti srl;
- N.C. Todea S.N.C.
- Avocat

Initiator,
Cătălin Cherecheș
Primar al Municipiului Baia Mare

Avizat,
Lia Augustina Muresan
Secretar General



MUNICIPIUL BAIA MARE

PRIMAR

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre respingerea plângerii prealabile a petenților Duo Senti srl și N.C. Todea S.N.C., formulată prin avocat ..., înregistrată cu nr. 11585/15.03.2021, referitor la revocarea HCL 541/2019 pentru Planul Urbanistic Zonal „Spații Comerciale, Administrative și Locuințe D+P+3”, generat de imobilul situat pe str. Lăpușului nr. FN.

Având în vedere raportul de specialitate al Arhitectului Șef, prin care se prezintă situația actului administrativ, HCL 541/2019, Planul Urbanistic Zonal „Spații Comerciale, Administrative și Locuințe D+P+3”, generat de imobilul situat pe str. Lăpușului nr. 1A, și că, toate motivele de nelegalitate formulate în plângerea prealabilă sunt în necunoștință de cauză a documentației, plângerea prealabilă fiind formulată eronat.

Propun respingerea plângerii prealabile a petenților Duo Senti srl și N.C. Todea S.N.C., formulată prin avocat, , înregistrată cu nr. 11585/15.03.2021, referitor la revocarea HCL 541/2019 pentru Planul Urbanistic Zonal „Spații Comerciale, Administrative și Locuințe D+P+3”, generat de imobilul situat pe str. Lăpușului nr. FN.

Dr.ec. Cătălin Cherecheș

Primar al Municipiului Baia Mare



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. 11585 /16.04.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind respingerea plângerii prealabile a petenților Duo Senti srl și N.C. Todea S.N.C., formulată prin avocat, înregistrată cu nr. 11585/15.03.2021, referitor la revocarea HCL 541/2019 pentru Planul Urbanistic Zonal „Spații Comerciale, Administrative și Locuințe D+P+3”, generat de imobilul situat pe str. Lăpușului nr. FN.

În conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile HG nr. 525/1996, privind aprobarea regulamentului general de urbanism;
- OUG 57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public;

PROPUNEM RESPINGEREA PLÂNGERII PREALABILE a petenților Duo Senti srl și N.C. Todea S.N.C., formulată prin avocat, înregistrată cu nr. 11585/15.03.2021, referitor la revocarea HCL 541/2019 pentru Planul Urbanistic Zonal „Spații Comerciale, Administrative și Locuințe D+P+3”, generat de imobilul situat pe str. Lăpușului nr. FN, motivat de următoarele aspecte:

1. Privind motivul de nelegalitate invocat al HCL 541/2019, privind lipsa motivării reglementărilor aprobate prin HCL, menționăm că acestea au fost prezentate în raportul Arhitectului Șef nr. 29576/12.08.2019 pentru promovarea proiectului de hotărâre de aprobare a documentației de urbanism, raport prin care s-a motivat *"raportat la cerințele temei de proiectare și la solicitarea beneficiarului, urmare a analizei situației existente și a disfuncționalitățile semnalate care impun unele investiții corective, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având următoarele obiective propuse: Stabilirea reglementărilor cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, CUT, POT, înălțimea maximă admisă, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu funcțiunea propusă UTR-CC1– Spații comerciale, administrative și locuințe D+P+3E cu regim de înălțime D+P+3E."*

- *"cerințele temei de proiectare și la solicitarea beneficiarului"* au fost motivate de către certificatul de urbanism nr. 1472/05.10.2017, având scopul solicitat de către beneficiar, "Spații comerciale, administrative și locuințe D+P+3", acesta fiind emis condiționat de elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism de tip PUZ;
- *"situației existente și a disfuncționalitățile semnalate care impun unele investiții corective"*, reglementările corective fiind necesare deoarece prin documentația de urbanism PUG aprobată cu HCL 349/1999, imobilul identificat cu CF 117869, proprietar dl. Zaharia Aurel Dan, era reglementat în UTR CC1- subzona centrelor de cartier existente sau partial existente, la care în preambul se menționează *"pentru fiecare dintre centrele de cartier este necesar sa se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale, tinandu-se seama de rolul acestora in satisfacerea necesitatilor locuitorilor, in reducerea deplasarilor si in descongestionarea zonei centrale"*.
- *"necesar să se elaboreze acest PUZ"*, necesitatea elaborării documentației de urbanism în vederea construirii fiind evidentă, menționate în cadrul UTR CC1- subzona centrelor

de cartier existente sau partial existente, la care în preambul se menționează *"pentru fiecare dintre centrele de cartier este necesar sa se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale, tinandu-se seama de rolul acestora in satisfacerea necesitatilor locuitorilor, in reducerea deplasarilor si in descongestionarea zonei centrale"*, reglementate prin RLU PUG aprobat cu HCL 349/1999, iar în baza art. 50, alin 2 din Legea 350/2001, proprietarul imobilul identificat cu CF 117869, dl. Zaharia Aurel Dan, a fost îndreptățit să inițieze elaborarea documentației de urbanism PUZ "Spații Comerciale, Administrative și Locuințe D+P+3", aprobat cu HCL 541/2019.

- Referitor la observația privind *"poziția de opunere manifestată în mod constant de către proprietarii din zonă"*, menționăm că, proprietarii vecini direcți ai documentației de urbanism au depus o singură dată observații *"cu nr. de inregistrare 12323 din 21.03.2019-SC NC Todea SNC și nr.12307 din 21.03.2019 SC DUO Senti SRL"* la care inițiatorul documentației de urbanism a raspuns *"prin adresa nr.16817 din 18.04.2019 astfel: 1.Conform Documentației de Urbanism faza P.U.G. nr. 12,2,217/1996-1999 aprobat H.C.L. al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999, respectiv Certificatul de Urbanism nr. 1472/05.10.2017 eliberat de Primăria Baia Mare, imobilul teren ce face obiectul petiției are următoarele regimuri de aliniere și construire: potrivit regimului economic stabilit prin PUG, imobilul a fost încadrat astfel: parțial CC1 – subzona centrelor și subcentrelor noilor cartiere și cartiere în curs de construire, potrivit regimului tehnic stabilit prin P.U.G. - condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se menționeaza; în cazul fronturilor discontinue, noua clădire se va retrage obligatoriu la o distanță de min. 4 metri față de limita laterală a parcelei de teren. 2. Potrivit Legii nr. 350/2001, art. 32 alin 5, modificările aduse reglementarilor din PUG cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maxim admisă, C.U.T., POT, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, se stabilesc prin PUZ elaborat în conformitate cu prevederile legilor în vigoare. 3. Potrivit cap. I, art. 3, alin. 1, 2 din normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin OMS nr. 119/2014, se specifică: 1- amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. 2- în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).(3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament. Ca urmare, a fost întocmit un studiu de însorire - anexă la documentația de urbanism faza P.U.Z, din care rezultă că sunt respectate întrutotul cerințele privind însorirea clădirilor învecinate. 4. Conform C.U. nr. 1472/2017, au fost solicitate și obținute toate avizele și acordurile solicitate, respectiv:*

- decizia de încadrare nr. 131/04.02.2019 emisă de Agenția de protecția mediului Maramureș.
- avizul direcției de Sanatate publică a județului Maramures 51/11/C/17.01.2019
- avizul deținătorilor de rețele edilitare: apă, canal, alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telefonizare.
- avizul favorabil al Comisiei municipale de sistematizare a circulației nr. 3084/2018.
- aviz de securitate la incendiu nr. 159/16/SU-MM din 19.07.2016.
- studiu geotehnic și referat de verificare de calitate a terenului de fundare nr. 1414/26,08,2018.
- aviz protecție civilă,
- studiu de însorire.

Potrivit documentației de urbanism faza P.U.Z. supus spre aprobare, construcția propusă se retrage la 4,00 metri față de limitele laterale nord, est și sud, respectiv 8,00 metri față de limita laterală vest a parcelei de teren; situație în care se respectă prevederile documentațiilor de urbanism aprobate și legislația de specialitate în vigoare, mai sus aratate. Potrivit funcțiunilor

stabilite prin documentația de Urbanism faza P.U.G. aprobat, prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1472/2017, respectiv Legea nr. 350/2001, terenul se află parțial în .U.T.R. - CC1, parțial situație în care sunt admise funcțiunile de "SPAȚII COMERCIALE, ADMINISTRATIVE ȘI LOCUINȚE" solicitate. Potrivit documentației de urbanism faza P.U.Z. supus spre aprobare, clădirea D+P+3 propusă va avea un demisol general unde vor fi amenajate un număr de 12 parcări (subterane), iar în curtea imobilului vor fi amenajate un număr de 4 parcări la nivelul solului (supraterane). ÎN CONCLUZIE vă rugăm să respingeți observațiile formulate de S.C. DUO SENTI S.R.L. Baia Mare prin administrator SZOKE SORINA și S.C. NC TODEA S.N.C. Restaurant SALSA prin Ghila Vasile, ca fiind NEFONDATE, motivat de respectarea prevederilor legislației în vigoare, sens în care au fost obținute toate avizele și acordurile solicitate.

Notă: În urma verificărilor făcute, am constatat următoarele:

– construcția clădirii S.C. NC TODEA S.N.C. restaurant Salsa, a fost edificată pe limita proprietății comune fără a se respecta distanța minimă de 4,00 metri, prevăzută în documentația P.U.G. aflat în vigoare la data edificării restaurantului și fără acordul nostru; iar terasa de pe latura vest a parcelei a fost edificată pe limita de proprietate fără autorizație de construire și fără acordul nostru. Menționez că restaurantul nu asigură nici un loc de parcare în incintă pentru consumatori, terenul de pe latura de vest a incintei este ocupat de o terasa acoperită și platformă pentru aprovizionare, neautorizate. Deasemenea, societatea susnumită a amplasat pe latura vest a incintei, pe domeniul public, o magazie din lemn și un container pentru deseuri, fără avizele, acordurile și autorizațiile necesare, blocând circulația pe drumul de utilitate publică și accesul nostru la proprietate.

– menționăm ca S.C. DUO SENTI S.R.L. a edificat o construcție cu o structură mixtă, pe latura sud a incintei, pe limita comuna de proprietate (depozitare și uscătorie covoare) fără acordul nostru și fără autorizație de construire.", în perioada de consultare a populației, s-a organizat o dezbatere publică în data de 15.03.2019, la care au participat dna Szoke Sorina, dl. Szoke Robert reprezentanți ai SC DUO SENTI srl și dl Ghila Vasile, reprezentant SC NC Todea srl, în timpul dezbaterii s-au prezentat reglementările propuse prin documentația de urbanism și au existat discuții pe marginea acestora, după aceasta dezbatere și până la finalizarea procedurii de consultare a populației, inclusiv în perioada de consultare publică a proiectului de hotărâre, proprietarii vecini, aceiași care formulează și plângerea prealabilă de anulare a HCL 541/2019, **NU AU MAI FORMULAT OBSERVAȚII LEGATE DE DOCUMENTAȚIA DE URBANISM PUZ. ASTFEL, CONSIDERĂM CĂ, PLÂNGEREA PREALABILĂ DE REVOCARE A HCL 541/2019 PENTRU PLANUL URBANISTIC ZONAL „SPAȚII COMERCIALE, ADMINISTRATIVE ȘI LOCUINȚE D+P+3”, GENERAT DE IMOBILUL SITUAT PE STR. LĂPUȘULUI NR. 1A, ESTE TARDIV INTRODUSĂ, AVÂND ÎNVEDERE CĂ ACEASTA ESTE DEPUȘĂ LA UN 1AN ȘI 3 LUNI DE LA APROBARE.**

2. Privind motivul de nelegalitate invocat al HCL 541/2019, privind încălcarea prevederilor Legii 350/2001, facem următoarele observații:

- Referitor la mențiunea că "proiectul prin care a fost realizat PUZ-ul adoptat, nu este proiectul 592/2016, proiectul 688/2018", mențiune pe care dl. Avocat, o speculează, speculație tipic avocățească, ca fiind motiv de anulare a HCL, precizăm că, numărul de proiect la care face referire, respectiv 688/2018, se află pe o singură pagină în antetul firmei, firma regretatului domn arhitect Ștefănescu Iulian, care dintr-o eroare materială a rămas scrisă pe prima pagină în antetul RLU-ului, ce este anexă la HCL 541/2019, menționăm că, numărul corect al proiectului este 592/2016, număr ce se regăsește pe mai multe documente menționat, respectiv: art. 1 din HCL 541/2019, cartușul planșei de reglementări urbanistice ce este anexa 2 la HCL 541/2019, raportul informării și consultării publicului cu nr. 29756/12.08.2019, raportul cu nr. 47819/13.12.2019, adresa de completare a dnei Ștefănescu Maria cu nr. 47819/12.12.2019, adresa OAR cu nr. 2548/13.12.2019, raportul arhitectului șef cu nr. 29576/12.08.2019, dovada publicării în presa scrisă a proiectului de hotărâre, ziarul graiul din data de 10.10.2019, și toate planșele ce fac parte integrantă din HCL 541/2019 fac referire la același număr de proiect, respectiv 592/2016.

- Privind observația că, SC MISTOWN srl nu a făcut solicitare de inițiere a documentației de urbanism, precizăm că, imobilul-teren pe care este construcția Supermarketului PROFI, proprietar SC MIDTOWN srl, este proprietar STATUL ROMAN, conf. CF 102790, terenurile Statului Român aflate pe raza UAT Baia Mare, sunt administrate de către Municipiul Baia Mare, iar reglementările propuse prin documentația de urbanism PUZ sunt exclusiv pentru imobile-teren.
- Privind observația legată de procentul minim de suprafață al spațiilor verzi reglementate, menționăm că, documentația de urbanism PUZ, reglementează un minim de 10% spații verzi, procent aprobat și prin avizul Agenției de Mediu, cu nr. 131/04.02.2019, obținut pentru PUZ „Spații Comerciale, Administrative și Locuințe D+P+3”, aviz ce a stat la baza adoptării HCL 541/2019.
- Referitor la numărul locurilor de parcare, reclamanții prin dl. Avocat, fac referire la o metodă de dimensionare a locurilor de parcare fără a face precizare care este baza legală de prin care se normează așa cum precizează dâșii, în schimb menționăm că, documentația de urbanism PUZ „Spații Comerciale, Administrative și Locuințe D+P+3”, adoptat cu HCL 541/2019, reglementează un minim 12 locuri subterane și 3 supraterane, număr de parcări avizate prin avizul comisiei de circulații nr. 30384/2018.
- Referitor la observația dl. Avocat ..., că, PUZ-ul „Spații Comerciale, Administrative și Locuințe D+P+3”, aprobat cu HCL 541/2019, nu respectă normele din PUG-ul aprobat cu HCL 341/1999, facem mențiunea că, conf. art. 32 alin. 5 din Legea 350/2001, o documentație de urbanism PUZ poate aduce modificări la reglementărilor din PUG, ceea ce în cazul de față, prin PUZ-ul „Spații Comerciale, Administrative și Locuințe D+P+3”, aprobat cu HCL 541/2019, **NU S-A ÎNTAMPLAT**, deoarece acesta s-a conformat art. 47 alin. 4, din Legea 350/2001, respectiv a fost solicitat prin RLU-ul PUG-ului aprobat cu HCL 341/1999, respectiv UTR CC1- subzona centrelor de cartier existente sau partial existente, la care în preambul se menționează *"pentru fiecare dintre centrele de cartier este necesar sa se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale, tinandu-se seama de rolul acestora in satisfacerea necesitatilor locuitorilor, in reducerea deplasarilor si in descongestionarea zonei centrale"*, **IAR DOCUMENTAȚIA DE URBANISM MAI SUS MENȚIONATĂ DOAR MENȚINE ȘI DETALIZĂ REGLEMENTĂRILE PROPUSE PRIN RLU PUG-ULUI APROBAT CU HCL 341/1999, .**
- Referitor la încălcarea prevederilor legale privind participarea și consultarea publicului, menționăm că această etapă a fost parcursă de către documentație de urbanism PUZ „Spații Comerciale, Administrative și Locuințe D+P+3”, aprobat cu HCL 541/2019, aspect pe care l-am prezentat mai sus, la pct.1, alin. 4,

Prezentând cele de mai sus, considerăm că afirmația *"PUZ-ul a fost întocmit și aprobat de către Consiliul Local cu exces de putere"*, **NU ESTE FONDATĂ**, deoarece reclamanții prin dl. Avocat, nu cunosc și nici nu au solicitat punerea la dispoziție, pentru informarea corectă, toate documentele ce au stat baza adoptării PUZ-ului „Spații Comerciale, Administrative și Locuințe D+P+3”, aprobat cu HCL 541/2019, din această cauză toate motivele de nelegalitate formulate în plângerea prealabilă sunt în necunoștință de cauză a documentației, fiind formulate eronat.

ÎN CONCLUZIE PROPUNEM RESPINGEREA PLÂNGERII PREALABILE a petenților Duo Senti srl și N.C. Todea S.N.C., formulată prin avocat, înregistrată cu nr. 11585/15.03.2021, referitor la revocarea HCL 541/2019 pentru Planul Urbanistic Zonal „Spații Comerciale, Administrative și Locuințe D+P+3”.

Drd.urb.Morth Izabella Mihaela,
Arhitect Șef