

Subject: Re: Transmitere contestatii PUZ

From:

Date: 12/22/2023 10:20 AM

To:

Bună ziua!

Vă transmitem răspunsul la contestații.

Vă rugăm să confirmați primirea.

O zi bună!

On Mon, 27 Nov 2023 at 12:21,

< > wrote:

Buna ziua!

Va transmitem atasat adresa de inaintare si contestatiile aferente
PUZ .

O zi frumoasa !

--

—Attachments:

Raspuns sesizare.pdf

1.3 MB

Către

PRIMĂRIA ORAȘULUI BRAGADIRU
BIROUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI



Ref: Adresele nr. 64253/17.11.2023 și 65240/23.11.2023

Subscrisa Parohia Sfânta Cuvioasă Parascheva – Bragadiru, cu domiciliul fiscal în înregistrată la Agenția Națională de Administrare Fiscală cu Codul de Înregistrare Fiscală nr. 47497039/25.01.2023, este titulara proiectului Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție „Inițierea, elaborarea, avizarea și aprobarea documentației PUZ în baza avizului de oportunitate aprobat conform art.32, alin.1, lit.c din Legea nr.350/2001 privind obținerea autorizației de construire pentru ansamblul parohial (biserică ortodoxă, paraclis, altar de vară, capelă, clopotniță, agheazmatar, lumânărar), clădire socială (cantină, cămin persoane vârstnice, alte spații specifice), împrejmuire teren”, amplasat în

Ca urmare a contestațiilor înregistrate la Primăria Orașului Bragadiru cu nr. 64253/17.11.2023 și 65240/23.11.2023, formulăm următorul:

RĂSPUNS

Cu titlu preliminar, facem mențiunea că pentru realizarea ansamblului parohial prin prezenta documentație de urbanism s-a obținut Avizul de Oportunitate nr. 50510/25.09.2023.

Clarificarea aspectelor sesizate la amendamentele nr. 1 și 2 nu cad în competența noastră, astfel că în continuare prezentăm punctual clarificări în legătură cu restul punctelor semnalate (conținutul celor două contestații depuse de aceiași autori coincide parțial, astfel că răspunsurile de mai jos sunt comasate):

1. În cadrul documentației de urbanism se va ține cont de aspectul menționat și nu se va face nicio propunere asupra respectivului drum și nici asupra altor drumuri private, întrucât accesul la investiția noastră se va realiza în exclusivitate din Str. Mărțișor.

De asemenea, dorim să facem următoarele precizări:

- a) având în vedere că afectarea dreptului de proprietate este tocmai aspectul sesizat de petiționari și dorind să eliminăm astfel de situații conflictuale, prin PUZ s-au propus intervenții doar pe imobilul pe care se va face investiția;

- b) inserarea investiției pe un teren învecinat cu funcțiuni precum locuire individuală izolată, cuplată și colectivă, comerț și prestări de servicii (supermagazinul din vecinătate), denotă eterogenitate funcțională și, în consecință, un anumit grad de complexitate și dinamică urbană;
- c) atragem atenția asupra diferențierii în interpretarea termenilor de *zonă studiată* și *zonă reglementată*, ambele fiind marcate și definite distinct atât în piesele scrise, cât și în cele desenate;
- d) propunerea de investiție ține seama și de grevarea cauzată de zona de protecție sanitară cu regim sever, iar indicatorii urbanistici aprobați prin avizul de Oportunitate nr. 50510/25.09.2023 permit realizarea investiției.
2. Pentru realizarea Paraclisului a fost obținută Autorizația de Construire nr. 513/09.10.2023. Cu privire la Altarul de vară și Lumânărarul, facem precizarea că acestea sunt „structuri ușoare demontabile destinate desfășurării evenimentelor culturale” care se vor desființa și se vor construi altele noi în baza autorizațiilor de construire emise cu respectarea documentației de urbanism.
3. Reproducem mai jos prevederile în vigoare conform Art. 32, alin. (1), lit. c) și alin. (5), lit. a) din *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*:

Articolul 32

(1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței:

– de primarul localității; [...]

[...]

(5) În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general:

a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

În conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 672/19.07.2023 pentru realizarea investiției s-a solicitat aprobarea prealabilă a unei documentații de urbanism PUZ întrucât este necesară o reglementare urbanistică particulară.

Funcțiunea aprobată prin Avizul de Oportunitate nr. 50510/25.09.2023 pentru imobilul nostru este ISSap – Subzonă pentru ansambluri parohiale care derogă de la zona IS5 – Subzonă pentru culte din PUG, prevederile urbanistice ale celor două fiind diferite, de sine stătătoare și nu se află în relație de dependență reciprocă. Astfel, POT nou aprobat este de maxim 40%.

Așadar, demersul nostru și, implicit, modificările aduse PUG se încadrează și sunt fundamentate în conformitate cu prevederile actelor normative amintite.

4. Articolul invocat din *Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației* face referire clară la „amplasarea clădirilor destinate **locuințelor**”, ori în acest caz nu este vorba despre amplasarea unor clădiri destinate locuințelor, ci a unui ansamblu parohial.

Același act normativ amintit face referire, la „principiul celui mai vechi amplasament”. Ori, în cazul acesta, nu putem vorbi de afectarea dreptului de însorire al unor construcții de locuit care nu există sau pentru care nu au fost inițiate demersurile edificării.

Cu toate acestea, menționăm că ilustrarea 3D la care se face referire s-a realizat, așa cum se fac în general astfel de simulări pentru faza PUZ, pentru a evidenția fațadele însorite ale ansamblului propus într-un moment favorabil și pentru a oferi o imagine orientativă a gabaritelor și volumetriilor acestuia.

În acest caz, unghiul de înălțime solară utilizat a fost cel specific perioadei din data de 21 octombrie în jurul orelor prânzului. În niciun caz umbra sesizată de reclamant nu este una permanentă.

Considerăm ca nefundamentată interpretarea conform căreia gradul de umbrire poate fi stabilit dintr-o singură scenă de randare, mai ales că unghiurile de înălțime solară și unghiurile de azimut solar diferă în funcție de oră, zi, lună și anotimp.

5. Răspunsul se regăsește la punctul 3.
6. S-a luat act de această observație, iar în urma consultării extrasului de carte funciară s-a observat că imobilul la care se face referire aparține UAT Bragadiru, CIF 4992998, Proprietar Neidentificat, urmând să se facă modificările în consecință în cadrul documentației de urbanism.
7. Amintim că POT maxim aprobat prin Avizul de Oportunitate nr. 50510/25.09.2023 este de 40%, acesta fiind acoperitor atât pentru o suprafață rezultată a Bisericii de 168 mp, de 240 mp sau o altă stabilită la fazele de proiectare ulterioare (deosebirea dintre cele două suprafețe este că aceea de 168 mp este amprenta la sol a edificiului de cult înscrisă într-un

dreptunghi cu dimensiunile aproximative de 20 x 12 m care are ca suprafață rezultată totală 240 mp). În partea scrisă aferentă PUZ dimensiunile precizate ale clădirilor în plan sunt menționate ca fiind aproximative și orientative, valorile lor finale urmând a se stabili în cadrul fazelor de proiectare ulterioare aprobării PUZ, cu condiția respectării POT maxim aprobat.

8. S-a luat act de această observație și s-au făcut corecturile de rigoare.
9. Panoul de informare amplasat pe teren s-a făcut pentru perioada 13.10.2023 – 07.11.2023 (25 de zile calendaristice), iar anunțul privind organizarea dezbaterii publice făcut de Primărie s-a dat pe data de 24.10.2023 cu programare pe data de 23.11.2023, dând astfel posibilitatea și timpul necesar tuturor persoanelor interesate ca, timp de aproximativ 1 lună de zile, să studieze documentația înainte de data dezbaterii publice.

Considerații finale

Pentru faza de Plan Urbanistic Zonal în care se află prezentul proiect este obligatorie obținerea tuturor avizelor entităților abilitate să se pronunțe asupra sa, certificând faptul că toate aspectele care țin de confortul, intimitatea, calitatea aerului, dreptul de însorire, echiparea edilitară, circulațiile, liniștea și siguranța vecinătăților au fost respectate.

Dotările aferente tuturor obiectivelor vor respecta toate normele în vigoare pentru fiecare caz în parte și în funcție de destinația acestora, ca o condiție legală obligatorie a procedurii de autorizare.

În lumina celor prezentate dorim să vă asigurăm de faptul că pe toată durata execuției lucrărilor se vor lua măsurile necesare pentru ca disconfortul asupra vecinătăților să fie atenuat la nivel minim, acestea având caracter temporar și reversibil, precum și de faptul că lucrările care se vor realiza au la bază toate avizele, acordurile și autorizațiile conform legilor și reglementărilor în vigoare.

Nu în ultimul rând, ne dorim ca investiția să aibă impact pozitiv asupra aspectului întregii zone, precum și efecte benefice pe plan social, spiritual și religios.

În încheiere, dorim să vă asigurăm de întreaga noastră disponibilitate pentru a răspunde cât mai detaliat și prompt oricăror îngrijorări sau sugestii prezentate de comunitatea locală.

Cu deosebită considerație și căldură sufletească,

Parohia Sfânta Cuvioasă Parascheva – Bragadru,