



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SĂCELE

Str. Piața Libertății nr. 17, Săcele, cod 505600, Tel/fax: 40-268-276.164 / 0268 273.091
www.municipiulsacele.ro, E-mail: primaria@municipiulsacele.ro

ARHITECT-ȘEF

Nr. 3650 / 31.01.2014

PUNCT DE VEDERE AL STRUCTURII DE SPECIALITATE DIN CADRUL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI SĂCELE

ASUPRA INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI, ELABORAT ÎN
URMA ANALIZĂRII DEZBATERII PUBLICE DIN DATA DE 17.01.2013
ASUPRA PROIECTULUI URBANISTIC ÎN CURS DE ELABORARE
P.U.Z. «CENTRU SATULUNG - ETAPA I, SĂCELE»

I. PREAMBUL

Ca urmare a dezbaterii publice organizate la Primăria Municipiului Săcele asupra proiectului urbanistic în curs de elaborare P.U.Z. « Centru Satulung - Etapa I, Săcele », arhitectul-șef al municipiului Săcele și Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul primăriei municipiului Săcele au luat cunoștință de diferit opinii exprimate cu această ocazie de participanții la dezbateri. Aceste opinii rezultă și din Procesul-verbal întocmit în baza disuțiilor purtate la dezbateri.

Analizând opiniile, procesând și sistematizând informațiile conținute în acestea și raportându-le la prevederile Legii nr. 350/2001 a urbanismului și amenajării teritoriului, cu modificările și completările ulterioare, se desprind deziderate și nemulțumiri pe care prezentul punct de vedere caută să le definească coerent și să le sintetizeze în cele ce urmează, sugerând totodată și posibile soluții privind eliminarea nemulțumirilor sesizate, în cazurile în care acestea se dovedesc întemeiate. În acest sens, în răstimpul de după organizarea dezbaterii, s-a impus ca necesară oprirea demersurilor de întocmire a PUZ și identificarea, în colaborare cu proiectantul, a eventualelor variante de modificare care ar putea fi oportune. De asemenea, s-au contactat de către proiectant persoanele care au avut cele mai acute obiecții, și anume fam. Baluș și fam. Rechițean, în ideea găsirii unor soluții tehnice

de proiectare agreeate de toate părțile interesate. În urma tuturor acestor demersuri nu au apărut nici un fel de elemente noi față de pozițiile deja exprimate de participanții la dezbateri, fapt ce a condus în luna ianuarie 2014 la continuarea demersurilor de întocmire a PUZ, respectiv la elaborarea prezentului Punct de vedere, ce reprezintă fundamentul tehnic pentru elaborarea raportului asupra efectuării procedurii de participare și consultare a populației, ce va fi supus spre aprobare sau respingere consiliului local.

II. ASPECTUL DEZBĂTUT NR. 1 : AFECTAREA UNOR TERENURI PRIVATE PRIN REGLEMENTAREA CIRCULAȚIILOR LOCALE

Mai multe persoane interesate care au participat la dezbateri sau care au înaintat anterior puncte de vedere scrise s-au declarat nemulțumite de faptul că, prin reglementarea lărgirii unor căi de circulație de tip « drum de exploatare agricolă » și a creării altora necesare servirii teritoriului studiat în adâncimea sa, ar fi lezate grav drepturile dumnealor de proprietate.

Față de acest aspect, se constată că :

- Zona studiată a funcționat până în prezent strict cu destinație agricolă, situație în care drumurile de exploatare private ale municipiului corespundeau legal cerințelor.
- O serie de dezmembrări având caracter de parcelare s-au operat în teritoriu tot în conformitate cu destinația agricolă, fără a se respecta cerințele de acces minimale la parcelele construibile, prevăzute foarte clar prin Regulamentul General de urbanism, aprobat prin HGr. 52/1996, republicată.
- Majoritatea terenurilor arabile din zona studiată au fost, ca urmare a prevederilor PUG în vigoare, destinate realizării unor spații verzi ; chiar dacă prin reactualizarea PUG aceste spații verzi vor fi relocate, rămâne totuși interdicția de construire până la reglementarea prin PUZ a zonei.
- Toate terenurile din teritoriul studiat sunt cuprinse în intravilanul municipiului, deci este absurd ca să se împiedece utilizarea lor în scop de construire ; de altfel, parcelările deja efectuate sugerează că, deși nu respectă condițiile de acces obligatorii în vederea construirii, modul de conformare al parcelelor a avut în vedere vânzarea lor ca parcele construibile.

Față de solicitările unor persoane interesate de a nu se reglementa corespunător lărgirea și crearea de drumuri, din motiv că ar fi deposezați abuziv de o anumită parte din proprietate, și față de cerința acestora de a se menține actuala destinație agricolă și actuala lipsă de reglementare, se constată următoarele :

- Toate terenurile sunt incluse deja în intravilan, iar apartenența lor la intravilan datează din 2001, anterior efectuării parcelărilor neconforme cu normele precizate prin HG nr. 525/1996 republicată. Răspunderea efectuării acestor parcelări neconforme revine celor ce au promovat respectivele lucrări cadastrale în lipsa unui plan de parcelare sau PUZ aprobat. În aceste condiții nu este admisibilă lăsarea nereglementată a unei părți din teritoriul studiat prin PUZ, întrucât intravilanul se supune în integralitate sa reglementării pe bază de documentații de urbanism, potrivit prevederilor Legii nr. 350/2001 a urbanismului și amenajării teritoriului, cu modificările și completările ulterioare, iar interesul colectivității este ridicarea interdicțiilor de construire asupra unor terenuri pentru care se plătesc taxe și impozite sporite, ca pentru intravilan.
- Drumurile de exploatare existente sunt cu lățimi de 4-5 m, total insuficiente, la fel un drum privat din dezmembrare nu respectă nici pe departe condițiile de acces pentru zone de locuințe.
- Prin documentația elaborată de furnizor s-a căutat afectarea a unor suprafețe cât mai mici din terenuri pentru căi de circulație noi sau lărgirea celor existente, dar totuși să fie posibilă construirea și funcționarea zonei cu respectarea condițiilor de acces minimale. Unde a fost posibil, s-a efectuat lărgirea drumurilor afectând doar terenuri proprietate a Statului Român sau a Municipiului Săcele.
- Planul urbanistic de zonă este un instrument de reglementare prin xcare se asigură rezervarea unor terenuri pentru utilități publice, cum sunt și drumurile corespunzător dimensionate. În nici un caz PUZ nu are ca efect știrbirea abuzivă unor proprietăți, ci dimpotrivă, crează baza legală ca – în situațiile în care în viitor se vor dovedi nedcesare anumite exproprieri – acestea să se desfășoare potrivit scopului și să poată fi efectuate în baza legii, cu asigurarea justei și prealabilei despăgubiri.
- Nu pot face obiect al discuțiilor, în dezbateră documentației PUZ, nici quantumul alocat despăgubirilor la exproprieri și nici eventuale compensații în natură. Toate acestea se vor preciza potrivit legislației în vigoare abia în momentul în care se vor declara de utilitate publică anumite terenuri, în funcție de necesitățile apărute în timp, de a pune în aplicare prevederile PUZ. Pretențiile unor participanți la dezbateră de a reglementa anterior aprobării PUZ quantumul despăgubirilor și modul de despăgubire nu pot fi admise, căci abia în baza aprobării PUZ se poate eventual aproba ulterior și declararea de utilitate publică a unor terenuri. Cu alte cuvinte, aceste discuții despre despăgubiri nu au obiect anterior aprobării unei hotărâri prin care se declară de utilitate publică respectivele terenuri

- S-au identificat de comun acord cu proiectantul și alte posibilități de rezolare ce pot fi puse în practică, prin care unor parcele care ar fi fost afectate mai mult să la fie pe cât posibil redusă zona afectată de circulațiile propuse.

III. ASPECTUL DEZBĂTUT NR. 2 : INTERESUL MUNICIPIULUI SĂCELE ÎN ELABORAREA ȘI APROBAREA PUZ

Conform obligațiilor rezultate din Legea nr. 350/2001 a urbanismului și amenajării teritoriului, cu modificările și completările ulterioare, autoritățile locale pot iniția și finanța elaborarea documentațiilor de urbanism pentru zonele de dezvoltare, centre de interes urban și investiții în infrastructură. În cazul de față, interesul Municipiului Săcele are trei componente, și anume :

- Se dorește reglementarea și apoi realizarea arterei de legătură între Str. Viitorului și Str. Zizinului (având denumirea nouă Str. Florilor), utilizând traseul drumurilor de exploatare existente, în scopul legării directe a celui mai mare cartier de blocuri al localității (Electroprecizia) la artera de ocolire a municipiului recent finalizată (noul traseu al DN 1A).
- Se dorește reglementarea terenurilor proprietate a Statului Român și a Municipiului Săcele, în vederea posibilității de realizare în timp, conform, necesităților, a unor investiții cu caracter de dotări orașenești și de cartier, care în prezent lipsesc în mare măsură și pentru care nu sunt disponibile alte terenuri corespunzătoare.
- Se dorește ridicarea interdicției de construire datorate atât prevederii prin PUG a unor spații verzi ce urmează a fi relocalate în PUG actualizat, cât și lipsei tramei stradale corespunzătoare și a infrastructurii edilitare. Teritoriul studiat a fost astfel definit prin avizul prealabil de oportunitate și certificatul de urbanism încât să fie posibilă ridicarea integrală a interdicțiilor definitive și reglementarea urbană coerentă, care să genereze o extindere urbană de calitate.

IV. ASPECTUL DEZBĂTUT NR. 3 : ASIGURAREA UNOR SUPRAFETE DE TEREN MAI MARI SPECIAL DEDICATE SPAȚIILOR VERZI DE CARTIER

Prin proiect au fost deja prevăzute o serie de spații verzi, iar în urma consultării populației s-a identificat o opțiune aplicabilă de extindere a acestora.

V. PROPUNERI DE MODIFICARE A DOCUMENTAȚIEI CA URMARE A ANALIZĂRII ASPECTELOR 1, 2 ȘI 3, SESIZATE ÎN DEZBATEREA PUBLICĂ

- 1. În privința aspectului nr. 1,** se propun următoarele măsuri de îmbunătățire, ce se vor transpune în fapt de furnizorul ce elaborează documentația, după însușirea de către consiliul local a raportului consultării populației.
- a) Nu se admit parcele lăsate nereglementate în cadrul teritoriului studiat prin PUZ .
 - b) Nu au obiect în actuala fază de reglementare urbanistică discuții privitoare la eventualul mod de despăgubire și quantumul despăgubirilor ce vor fi acordate în cazul exproprierilor ce se vor dovedi în viitor a fi necesare. Procedurile de expropriere sunt definite de legislația specifică și expropriatul va beneficia de o justă și prealabilă despăgubire.
 - c) Axul drumului propus prin lățirea drumului de exploatare da la limita cu spatele proprietăților din B-dul George Moroianu nu va fi drept, ci se va efectua după o curbă care să fie echidistantă cu gardurile proprietăților din B-dul George Moroianu, astfel încât să fie utilizată rezerva de teren (spațiu verde) existentă între drumul de exploatare și acestea și să fie mai puțin afectate parcelele propuse construibile ; în acest sens, va fi corect desenat pe situația existentă, reglementări și regim juridic traseul gardurilor ce limitează aceste proprietăți. Se evită astfel afectarea exagerată a parcelei nr. top. 7103/3/18, cad. 1465, proprietate a fam. Rechițean și Baluș.
 - d) Lățimea drumului sus-menționat nu va cuprinde trotuar și pe partea proprietăților din B-dul G. Moroianu, proprietăți care nu sunt studiate prin prezenta documentație.
 - e) Nu se justifică în actuala fază de dezvoltare urbană continuarea acestui drum dincolo de intersecția sa cu DE137/1/36/1, pentru servirea terenurilor agricole rămase în afara studiului fiind suficient accesul existent pe drum de exploatare de 4 m lățime, cu prag la bordură. În acest fel se poate evita afectarea inutilă a parcelei nr. cad 2100 (A147/1/36/2/1). În viitor, dacă se va impune dezvoltarea cartierului, se poate reglementa printr-un nou PUZ sau PUZ modificator și o eventuală lărgire în continuare spre sud-vest a drumului.
 - f) Se va restudia intersecția dintre drumul propus adiacent la limita nord-estică a dezmembrării fostei parcele nr. top 7103/3 și cel existent de servire a garajelor și spațiilor gospodărești din spatele blocurilor P+4 din

Str. Viitorului, astfel încât aceasta să fie deplasată spre est printr-o ușoară inflexiune în dreptul ultimelor două parcele sudice din dezmembrare. Se va evita astfel afectarea inutilă pe latura nord-estică a ultimei parcele (nr. top. 7103/3/18, cad. 1465), care oricum este deja afectată pe latura sa sud-estică.

- g) Pentru a se asigura siguranța rutieră, precum și netulburarea dreptului de folosință agricolă a parcelelor, până la momentul în care proprietarul va decide scoaterea lor din circuitul agricol, documentația PUZ va institui interdicție temporară de construire pe toate subzonele și parcelele al căror acces se face exclusiv pe drumuri ce necesită largiri prin expropriere. În acest fel, nu se va ajunge la situația constatată în alte zone, în care autovehiculele circulă cu încălcarea proprietăților. Interdicția va fi clar precizată pe planșe și în RLU și va putea fi ridicată odată cu trecerea în domeniul public a suprafețelor necesare creării sau lărgirii drumurilor.

2. În privința aspectului nr. 2, se constată următoarele :

Interesul municipiului în reglementarea bunurilor imobile proprii (terenuri din domeniul privat, terenuri în administrare, drumuri) este legitim și conduce la dezvoltarea infrastructurii cartierului și îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la noi oportunități de valorificare a unor terenuri, în prezent neconstruibile.

3. În privința aspectului nr. 3, se propun următoarele :

Pe terenul de 8000 mp proprietate privată a municipiului, în afara zonelor pentru instituții-servicii și căi de circulație, se va propune distinct o subzonă de cca. 1/3 din total, care să fie ferm reglementată pe plan și în regulamentul aferent cu destinația de spațiu verde de interes local al cartierului, preferabil în zona sudică, unde lățimea utilă a terenului este oricum prea mică pentru dezvoltarea corespunzătoare de construcții majore.