

Dosar nr. 1990/105/2018*
TRIBUNALUL PRAHOVA
Contencios administrativ si fiscal
Termen 06.04.2022



RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA JUDICIARA
In specialitatea arhitectura

CAP.1. EXPERT TEHNIC JUDICIAR

Arh. Radulescu Cristian – expert tehnic judiciar in specializarea Arhitectura, numit in dosarul cauzei pentru intocmirea si depunerea unui raport de expertiza.

05 APR. 2022
TRIBUNALUL PRAHOVA PRIMIT
La complet
SECTIA II CIVILA
pentru a dispune
Semnatura:

CAP.2. PARTILE IN PROCES

Reclamant:

PARASCHIV CORNEL;

Parati:

PRIMARUL MUNICIPIULUI PLOIESTI;

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI;

Intervenienti:

CARSTEA DUMITRU;

S. C. GENIAL TRANSACTIONS S.R.L. ;

CAP.3. OBIECTUL DOSARULUI

Suspendare act administrativ

CAP.4. OBIECTIVELE EXPERTIZEI

Obiectivul nr. 1: sa precizeze daca HCL 507/2017 a fost emisa legal prin raportare la dispozitiile in domeniu, avand in vedere sustinerea partilor si expertiza extrajudiciara;

Obiectivul nr. 2: daca ridicarea complexului rezidential alcatuit din 4 blocuri afecteaza negativ proprietatea reclamantului;

Obiectivul nr. 3: daca accesul carosabil, pietonal, strazile, locurile de intoarcere afecteaza negativ proprietatea reclamantului;

Obiectivul nr. 4: daca imobilele cu regim de inaltime mai mari de P+2E necesita sapaturi adanci si daca aceste sapaturi afecteaza proprietatea reclamantului si a celorlalti vecini;

Obiectivul nr. 5: sa se verifice daca HCL Ploiesti nr. 507/2017 a fost luata cu nerespectarea destinatiei din PUG Ploiesti conform inscrisului de la fila 110 vol. 1, daca aceasta incalca reglementarile din PUG Ploiesti si RLU Ploiesti, Legii nr. 350/2001 si Ghidul GM-010/2000, aprobat prin Ordinul nr. 179N/2000 al MLPAT cu privire la modificarea coeficientilor urbanistici (retrageri, crearea UTR, POT, CUT, zona de studiu, regim de inaltime, exprimarea H max) daca documentatia din faza studiului de oportunitate corespunde cu cea aprobata si daca sunt contradictii.

CAP.5. PROCEDURA DE DESFASURARE SI RASPUNSURI LA OBIECTIVE

CAP.5.1. STUDIAREA INTREGII DOCUMENTATII, CONVOCAREA PARTILOR,

Convocarea, facuta prin scrisori recomandate cu confirmare de primire, a fost stabilita pentru data de 21.12.2021, la ora 11:00, la adresa strada Republicii nr 162 A-B, mun. Ploiesti, jud. Prahova. La convocare a fost prezenta partea reclamanta, Paraschiv Cornel, prin reprezentanti si S.C. Genial Transactions SRL, prin reprezentanti. Nu au fost prezenti dl. Carstea Dumitru, Consiliul Local al mun. Ploiesti si Primarul municipiului Ploiesti.

CAP. 5.2. OBIECTIVE SI RASPUNSURI

Obiectivul 1

sa precizeze daca HCL 509/2017 a fost emisa legal prin raportare la dispozitiile in domeniu, avand in vedere sustinerea partilor si expertiza extrajudiciara;

Raspuns la obiectivul 1

Prevederile din PUG pot fi modificate prin PUZ. Conform PUG aprobat prin HCL 209/1999 terenul in cauza se afla in UTR-N-7, zona institutii si servicii de interes general, zona cu restrictie de construire pana la intocmire PUZ/PUD, cu POT maxim=50% si CUT maxim=1,5; retragere minima obligatorie de 33 m din axul bulevardului Republicii.

Prin PUZ-ul aprobat cu HCL 507/20.12.2017 terenul respectiv (aflat in UTR-N-7) este incadrat intr-o subunitate teritoriala (UTR-N7-M1) cu doua zone functionale:

-zona mixta, institutii si servicii si locuinte colective – IS/Lb cu POT maxim=50%., CUT maxim=1,8, Hmaxim 25m (Rh=P+5) si

-zona spatii verzi, perdele de protectie.

Retragerea fata de aliniamentul la drumuri existente=minim 1 m.

Pentru aprobarea PUZ-ului au fost luate avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura (ApaNova, Distrigaz, SDEE Muntenia Nord, Comisia transport si siguranta circulatiei, Politia Rutiera, Telekom) precum si avize si acorduri privind protectia mediului, sanatatea populatiei. A fost intocmit un studiu de insorire, un studiu geotehnic si o ridicare topografica, a fost facuta procedura de consultare a publicului (prin afisarea unui panou de informare la teren si prin postarea pe site-ul w.w.w.observatorulph.ro); exista aviz de oportunitate emis de Primaria Municipiului Ploiesti in 26.09.2017.

Documentatia a fost analizata in Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism si avizata favorabil prin avizul 088/22.11.2017.

Modificarea prevederilor din PUG Ploiesti facute prin PUZ aprobat prin HCL 507/20.12.2017, respecta prevederile Legii 350/2001 si Ghidului GM-010/2000; documentatia este completa si au fost intrunite conditiile legale pentru emiterea HCL 507/2017.



Referitor la sustinerile partilor si la expertiza extrajudiciara:

Partea reclamanta sustine ca:

-nu a fost informata cu privire la ce urmeaza a se construi

- Informarea si consultarea publicului este reglementata de OMDRT (ordinul ministrului dezvoltarii regionale si turismului) nr 2701/2010 dat in baza art 57 si 61 din legea 350/2001 care prevede in cazul unui PUZ:

-publicarea pe pagina de internet a autoritatii administratiei publice locale a anuntului cu privire la posibilitatea, modul si perioada, locul si orarul in care se pot consulta documentele

-afisarea în vederea informării populatiei pe panouri rezistente la intemperii, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ;

Prin HCL Ploiesti 124/29.03.3011 a fost aprobat regulamentul local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului. Acesta prevede notificarea scrisa doar a proprietarilor din zona studiata despre ceea ce se doreste a se edifica in zona respectiva.

In cazul de fata informarea a fost facuta prin montarea unui panou de informare la teren, pe gardul dinspre strada, in perioada 20.10.2017 - 3.11.2017 si publicarea pe w.w.w. observatorulph.ro, respectandu-se prevederile legale.

-anularea HCL 507/2017 deoarece se afla in contradictie atat cu PUG al municipiului Ploiesti cat si cu alte PUZ-uri intocmite pentru alte terenuri invecinate

- Initierea unui PUZ/PUD se face tocmai pentru ca se doreste modificarea/completarea prevederilor documentatiilor de urbanism existente. In cazul nostru, prin PUZ a fost schimbata destinatia de zona institutii publice, servicii si functiuni de interes general in zona mixta, institutii si servicii si locuinte colective, a fost modificat CUT din 1,5 in 1,8, a fost modificata retragerea fata de aliniament, de la 33 m fata de axul strazii la 1 m fata de aliniamentul la drumul existent = minim 1 m. Aceste modificari ale prevederilor PUG Ploiesti sunt permise de legislatia in vigoare. Alte PUZ-uri daca exista, ar trebui sa "intre in contradictie" cu PUG Ploiesti si sa reglementeze urbanistic zonele pentru care au fost initiate.

-anularea avizului 088/22.11.2017 al CTATU (Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si Urbanism) deoarece reclamantul nu a fost informat cu privire la intentia de construire a celor 4 blocuri pe proprietatea vecina proprietatii sale

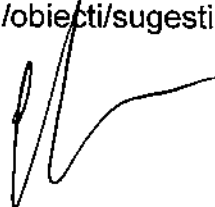
- procedura de informare si consultare a publicului a fost respectata si nu sunt motive de anulare a avizului comisiei.

-inexistenta unui studiu de insorire

- in documentatia ce mi-a fost pusa la dispozitie exista un studiu de insorire intocmit in 10.11.2017, anterior avizului CTATU nr. 088/22.11.2017.

-stabilirea zonei studiate a fost facuta fara includerea terenului reclamantului in aceasta zona, astfel incat in procesul de informare si consultare a populatiei sa nu fie notificate si alte persoane, care eventual ar putea exprima puncte de vedere nefavorabile dezvoltarii complexului rezidential

- zona ce urmeaza a fi studiata este stabilita de proiectant conform nevoilor de proiectare si configuratiei zonei respective. Nu vad de ce proiectantul ar mari sau ar micsora zona de studiu pentru a priva pe cineva de a exprima opini/obiecti/sugesti referitor la ce se propune a



se edifica din moment ce procedura de consultare si informare este publica si isi pot exprima punctele de vedere si persoane care nu au proprietati in zona studiata.

Sustinerile din expertiza extrajudiciara:

-nu face referire la existenta riscului de a afecta negativ patrimoniul construit

La data realizarii PUZ-ului in discutie (2017) majoritatea constructiilor existente in vecinatate erau locuinte (locuinte unifamiliale parter, P+1 sau P+2 etaje si locuinte colective P+4 si P+5 etaje). Imobilele propuse prin PUZ au functiunea dominanta locuinte colective; din punct de vedere functiune imobilele vecine si cele noi sunt perfect compatibile astfel ca edificarea constructiilor propuse nu afecteaza negativ patrimoniului construit. Din punct de vedere volumetric-arhitectural, imobilele propuse prin PUZ se incadreaza in patrimoniul construit existent (a se vedea cele sase constructii -locuinte cu 5 etaje- de langa Kaufland si zona de blocuri de 4-8 etaje din strada Cameliei, Arinului, Catinei), ridicand valoarea arhitectural-volumetrica a zonei. Constructiile propuse a se edifica nu prezinta risc de afectare negativa a patrimoniului construit.

Preocupari pentru pastrarea si imbunatatirea patrimoniului construit se regasesc in memoriul de prezentare (capitolele echipare edilitara, probleme de mediu, valorificarea cadrului natural, impactul asupra factorilor de mediu) si in regulamentul local de urbanism aferent PUZ (capitolele conditii amplasare, echipare si conformare a cladirilor, aspectul exterior al cladirilor, spatii verzi si plantate). Masuri pentru eliminarea riscului de afectare negativa asupra patrimoniului construit sunt in memoriul de prezentare (capitol Impactul asupra factorilor de mediu) si in regulamentul local de urbanism aferent PUZ (art 10 aspectul exterior al cladirilor). Exista preocupari pentru pastrarea si imbunatatirea patrimoniului construit si masuri pentru eliminarea riscului de afectare negativa asupra patrimoniului construit

-lipseste planul de situatie cu prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a acceselor si utilitatilor

-prezentarea functiunilor este facuta in plansa U-03 reglementari iar asigurarea utilitatilor este prezentata in plansa U-04 reglementari edilitare. In aceste planse sunt figurate si imobilele vecine (contur loturi teren si constructii, nume proprietari)

-memoriul cuprinde afirmatii nefondate, nu exista o consultate reala a populatiei, nu exista un studiu geotehnic

- informarea si consultarea publicului s-a facut conform prevederilor legale; nu au fost reactii ale populatiei referitoare la propunerilor PUZ-ului si ca urmare afirmatia din memoriul de prezentare: "Comunitatea locala este favorabila intentiei beneficiarului de a genera locuri de munca si locuinte" personal, mi se pare a fi nefondata (este posibil ca proiectantul sa considere neexprimarea vreunei obiectiuni sau propuneri de modificare a prevederilor PUZ-ului ca o aprobare a celor din comunitate). Nu inteleg ce a dorit expertul sa spuna prin "consultare reala". Documentatia contine un studiu geotehnic intocmit de SC Pazygeo Proiect SRL, datat 4 decembrie 2017, cu referat de verificare Af

Consultarea populatiei a fost facuta conform prevederilor legale. Exista studiu geotehnic verificat la exigenta Af

-nu exista studii de fundamentare, un diagnostic multicriterial integrat formei preliminare a documentatiei de urbanism

– suprafata ce a generat PUZ-ul de fata este de mici dimensiuni, PUZ-ul este un proiect fara complicatii urbanistice, fara afectarea zonelor adiacente suprafetei studiate, fara a necesita schimbarea sau devierea circulatiilor din zona, fara schimbarea sau devierea utilitatilor; impactul asupra vecinatatilor fiind minim.

Conform Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal GM-010/2000: "*Elaboratorul PUZ alege, impreuna cu beneficiarul, studiile de fundamentare care trebuie realizate. Numarul si amploarea acestora depinde de marimea si complexitatea zonei, de problemele specifice ale acesteia*". Studiile elaborate au fost ridicarea topo, studiul geotehnic si studiul de insorire. Diagnosticul multicriterial integrat formei preliminare a documentatiei de urbanism cuprinde analize ale incadrarii in localitate, ale elementelor cadrului natural, ale circulatiei, ale ocuparii terenului, ale echiparii edilitare.

Exista studii de fundamentare si a fost facuta o analiza multicriteriala in urma careia a rezultat forma documentatiei de urbanism.

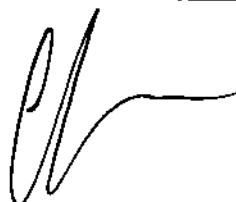
-nu exista opinia posesorilor loturilor limitrofe, informarea si consultarea publicului nu respecta metodologia aprobata cu OMDRT 2701/2010, nu exista obiectivele si strategiile dezvoltarii economico-sociale, nu exista rezultatul informarii si consultarii publicului

– informarea si consultarea publicului s-a facut conform prevederilor legale (OMDRT 2701/2010 si regulamentul local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului aprobat cu HCL Ploiesti 124/29.03.3011); nu au fost exprimate obiectiuni si nici sugestii la prevederile PUZ-ului in termenele legale si ca urmare nu are cum sa existe un rezultat al informarii si consultarii publicului.

Referitor la strategiile dezvoltarii economico-sociale in memoriul de prezentare exista capitol separat cu propuneri de dezvoltare urbanistica (cap.3.3 valorificarea cadrului natural, cap.3.4 modernizarea circulatiei). Exista obiective si strategii de dezvoltare economico-sociale.

-se omite normativul privind cerintele de proiectare, executie si monitorizare a sapaturilor adanci in zone urbane (NP120/2013)

– normativul invocat in expertiza defineste cerinte pentru proiectarea si executia excavatiilor cu adancimi mai mari de 3 m realizate in zone urbane si cerinte pentru monitorizarea evolutiei in timp a incintei si a cladirilor din zona adiacenta, pe parcursul executiei si exploatarei. Normativul defineste sursele de risc si prezinta modalitati de executie a sapaturilor adanci in conditii de siguranta pentru incinta sapata si pentru terenul si constructiile din vecinatatea incintei ce se sapa. Conditiiile din tema de proiectare (prin numarul de niveluri ce se doresc a fi realizate sub nivelul terenului si peste nivelul terenului, distantele fata de limitele de proprietate si fata de constructiile invecinate), si cele din studiul geotehnic (prin analiza componentei si calitatilor terenului) duc la adoptarea si detalierea solutiei de executie a sapaturilor (in conditiile respectarii normativului NP120/2013) in faza proiectului tehnic si nu in faza de proiect de urbanism. Deasemeni modalitatea realizarii monitorizarii sapaturilor este detaliata in faza de proiect tehnic si se face in faza de executie si in timpul exploatarei constructiei deja realizate nu in faza de proiect de urbanism.



-nu se evidentiaza disfunctionalitati, nu exista prognoze, scenarii sau alternative de dezvoltare lipsind sinteza axata in principal pe diagnosticarea disfunctionalitatilor

-Prin luarea in considerare a studiului geotehnic, a studiului topografic si a studiului de insorire au fost evitate disfunctionalitati.

In plansele PUZ-ului circulatiile rutiere interioare nu sunt detaliate in totalitate. In plansele PUZ-ului U03, U04 si U05 este detaliata circulatia rutiera pornind de la legatura cu circulatia publica stradala pana la circa 50 m inspre interiorul lotului. Restul circulatiilor interioare nu este detaliata in plansele PUZ-ului, proiectantul lasand acest lucru a fi facut intr-o etapa ulterioara. (Acest lucru a fost facut ulterior, cu ocazia intocmirii documentatiei -proiect tehnic- pentru *construirea a 2 imobile locuinte colective S+P+4E, alei carosabile si pietonale, imprejmuire*, prin urmare exista prognoze, scenarii sau alternative de dezvoltare.

Prin integrarea rezultatelor studiilor (geotehnic, topografic, insorire), prin indeplinirea conditiilor stabilite in avizele obtinute precum si prin respectarea prevederilor normativelor in vigoare, s-a ajuns la varianta finala a PUZ-ului (parte scrisa si desenata) care reprezinta sinteza bazata pe diagnosticarea disfunctionalitatilor posibile.

-se ignora OG 43/1997 privind regimul drumurilor

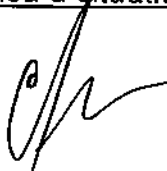
- OG 43/1997 privind regimul drumurilor reglementează în mod unitar administrarea drumurilor publice și private.

In cazul PUZ-ului de fata in capitolul 3 propuneri de dezvoltare urbanistica din memoriul de prezentare se prevede: *'se propune pastrarea prospectelor strazilor, constructiile nou propuse urmand a avea acces din giratoriu creat la intersectia celor 2 strazi'*. In plansele PUZ-ului U03, U04 si U05 sunt figurate cele doua benzi auto, una de intrare pe lot (4 m latime) si una de iesire de pe lot (4,5 m latime). Cele doua benzi sunt separate de o pastile de verdeata pana la o distanta de 33 m de la axul strazii inspre interiorul lotului, dupa care benzile se alipesc intr-un drum de 7 m latime. Deasemeni in rezolvarea circulatiilor si amplasarea constructiilor propuse se tine cont de art.17 din OG 43/1997, privind zonele de protectie, necesare protectiei și dezvoltării viitoare a drumului. PUZ tine cont de prevederile OG 43/1997

-nu exista o delimitare clara a obiectivului studiat si a zonelor adiacente, o analiza critica a situatiei existente,

- obiectivul studiat este constituit din zona studiata. Aceasta este foarte clar delimitata in planuri: are 11819 mp si este marcata cu linie groasa, punctata, de culoare neagra. Zonele adiacente sunt prezentate in aceleasi planuri cu linie subtire, continua, de culoare neagra (contur loturi teren, contur constructii, inclusiv regim inaltime, nume proprietar).

Analiza critica a situatiei existente este realizata in memoriul de prezentare la pag 2, 3 si 4. Obiectul PUZ-ului este reglementarea suprafetei de 9589 mp; pe aceasta parcela de teren exista un singur imobil Sp+P+1E cu destinatia de locuinta ce se pastreaza. PUZ-ul nu reglementeaza parcelele si constructiile invecinate, care toate au functiunea de locuinta. Astfel, reglementand doar parcela de 9589 mp si constructiile de pe aceasta, analiza critica a situatiei existente reprezinta de fapt o analiza a interactiunii noilor constructii cu cele existente in vecinatate fara a interveni pe parcelele si constructiile vecine. Exista o delimitare clara a obiectivului studiat si a zonelor adiacente si o analiza critica a situatiei existente.



-suportul topografic nu este actualizat in stereo 70, nu face legatura cu zonele limitrofe, nu exista un plan cadastral si un plan de situatie cu prezentarea functiunilor

-exista plan topografic (identificat si ca plan cadastral) in sistem stereo 70, intocmit de catre ing Chirita Catalin Liviu in august 2017.

Nu inteleg ce legaturi cu zonele limitrofe ar trebui sa fie facute. In intocmirea PUZ-ului s-a tinut cont de zonele limitrofe (care nu sunt reglementate de noul PUZ) in sensul mentionarii acestora pe planurile PUZ-ului si luarea in considerare a cladirilor existente in studiul de insorire si in amplasarea constructiilor cu 4 etaje pe lotul studiat.

In ceea ce priveste existenta unui plan de situatie si a unui plan cadastral cu prezentarea functiunilor aceasta exista (plansa *U-03 reglementari-zonificare functionala*, care contine un plan de situatie pe suport cadastral la scara 1:1000 si unde sunt identificate 3 zone: IS/Lb zona mixta, institutii si servicii, locuinte colective; Pp zona plantatii de protectie; Ccr zona de cai de comunicatie rutiera). Exista plan de situatie pe suport cadastral cu prezentarea functiunilor.

-nu este evidentiata incadrarea in localitate a zonei cu evidentierea disfunctionalitatilor, a fondului construit

- PUZ-ul contine plansa *U-01 plansa incadrare* in care sunt doua planuri la scara 1:5000 (un plan pe suport desenat si un plan pe suport fotografie din satelit). Pe ambele planuri pozitia terenului ce a generat PUZ-ul este marcata cu un cerc albastru, fiind astfel evidentiata incadrarea zonei in localitate.

In legenda plansei *U-01* sunt evidentiata disfunctionalitatile ("*obiecte al caror profil nu corespunde cu functiunea dominanta si se propune dezafectarea*").

In aceleasi planuri se vede fondul construit, adica constructiile existente, intr-unul conturate/desenate iar in ortofotoplan fotografiate.

este evidentiata incadrarea zonei in localitate, cu evidentierea disfunctionalitatilor si a fondului construit

-nu se respecta standardele pentru persoane cu dizabilitati

-De obicei standardele pentru persoane cu dizabilitati inseamna dimensiuni de elemente de constructie mai mari decat cele pentru persoane obisnuite sau elemente de constructie cu o conformatie deosebita. De exemplu deschiderea libera a usilor trebuie sa fie de minim 80 cm, fiind recomandata o deschidere de 85 cm; tot usile pentru persoane cu dizabilitati trebuie sa fie fara prag. In PUZ nu se figureaza usile, de orice fel ar fi ele, din motivul simplu ca nu este posibil, scara de reprezentare a proiectului (de obicei 1:1000 sau 1:2000) este prea mica fata de dimensiunile usilor. Cum se poate implementa aceasta prevedere intr-un PUZ nu pot intelege. Alte exemple: montarea intrerupatoarelor pentru persoane cu dizabilitati se face la o distanta mai mica fata de podea decat cele pentru persoanele normale; platformele cu deplasare pe plan inclinat ce se monteaza de obicei la scarile din exterior (dimensiunile unei astfel de platforme este 90 cm x 1,40 m nepliata; la scara 1:1000 inseamna 0,9 mm x 1,4 mm)

-Proiectele de amenajare a teritoriului si cele de arhitectura au o ierarhizare in functie de marimea zonei studiate si de gradul de detaliere pe care il poate face proiectul respectiv. Astfel exista, in functie de scara de reprezentare:

- plan de amenajare a teritoriului national;
- plan de amenajare a teritoriului zonal;
- plan de amenajare a teritoriului judetean;
- plan urbanistic general (PUG) si regulamentul local aferent acestuia;



-plan urbanistic zonal (PUZ) si regulamentul local aferent acestuia;

-plan urbanistic de detaliu (PUD);

-proiect tehnic (proiect de obiect de arhitectura/cladire sau grup cladiri pe acelasi lot).

Proiectele (toate tipurile de mai sus) trebuie sa respecte toata legislatia, normele si normativele in vigoare. Dar felul in care respectarea legislatiei, a normelor si normativelor este indeplinita nu poate fi explicata/prezentata in orice tip de proiect.

- La faza de PUZ nu se pot prezenta/explicita dotari si facilitati pentru persoanele cu dizabilitati. Respectarea acestor standarde se face la faza urmatoare, cea a proiectului tehnic. Cel mult se poate preciza in memoriul tehnic sau in regulamentul local de urbanism ca prevederile standardelor pentru persoanele cu dizabilitati trebuie sa fie in atentia proiectantilor si investitorilor si trebuie implementate la intocmirea proiectelor ce detaliaza PUZ-ul, adica proiectele tehnice (precizare superfluu deoarece proiectantul are obligatia legala de a respecta legislatia, normele si normativele aplicabile in domeniu intre care si normativul in discutie).

Prevederile care trebuiesc explicitate in PUZ sunt cele care presupun o alegere intre variante posibile, in functie de dorintele/necesitatile investitorului, ale comunitatilor din zona si in functie de conditiile de mediu natural si construit, de conditiile tehnologice si financiare, in nici un caz prevederi ce sunt obligatorii prin legi si normative.

Respectarea standardelor pentru persoanele cu dizabilitati este obligatorie pentru proiectant si investitor, aceste standarde sunt implementate in proiecte tehnice, proiecte de amenajari interioare care se redacteaza uzual la scarile 1:200, 1:100, 1:50, 1:20.

Sustinerea ca nu se respecta standardele pentru persoane cu dizabilitati la faza PUZ este cel putin exagerata

-nu arata masurile de protectie a zonei Ppr (plantatii de protectie)

-PUZ-ul prevede o zona functionala Pp - zona spatii verzi – perdele de protectie care in plansele PUZ-ului este figurata cu culoarea verde. Aceasta zona se intinde pe o adancime de 20,88 m de la limita de proprietate de la strada catre interiorul lotului (adica pana la 33 m de la axul drumului).

Nu am cunostiinta sa existe masuri de protectie a unei zone de spatii verzi - perdele protectie. Ea insasi este o zona de protectie. PUZ-ul in discutie evidentiaza aceasta zona, propune sa nu fie executate constructii sau amenajari pe ea, astfel incat sa existe posibilitatea amenajarii unitare, in viitor, de-a lungul intregului bulevard a unui spatiu plantat.

-nu analizeaza integrarea in zona, nu analizeaza conformarea arhitectural-volumetrica in raport cu functionarea si identitatea arhitecturala a zonei, nu explica relatia cu vecinatatea

-integrarea in zona este analizata in capitolul propuneri de dezvoltare urbanistica (sunt analizate valorificarea cadrului natural, modernizarea circulatiei); la fel la art 10 din regulamentul local de urbanism sunt prevederi legate de aspectul exterior al cladirilor propuse;

-prevederile PUZ-ului stabilesc masuri de integrare a constructiilor ce se vor edifica in fondul construit existent prin conformarea arhitectural-volumetrica a constructiilor noi in raport cu functionarea si identitatea arhitecturala a zonei (regulamentul local de urbanism prin art. 10 aspectul exterior al cladirilor; prin art. 14 spatii verzi si plantate; memoriu de prezentare cap. 3.3 valorificarea cadrului natural)

-relatia cu vecinatatea este una de integrare a constructiilor noi in patrimoniul construit al zonei. PUZ-ul realizeaza acest lucru prin pastrarea functiunii dominante a zonei (locuire).



Imobilele propuse au preponderent functiunea de locuinte; din punct de vedere functiune imobilele vecine si cele noi sunt perfect compatibile.

PUZ-ul analizeaza integrarea in zona, are prevederi pentru conformarea arhitectural-volumetrica a constructiilor noi in raport cu functionarea si identitatea arhitecturala a zonei, relatia cu vecinatate este una de integrare

Obiectivul 2

daca ridicarea complexului rezidential alcatuit din 4 blocuri afecteaza negativ proprietatea reclamantului;

Raspuns la obiectivul 2

Ridicarea complexului rezidential alcatuit din 4 blocuri raportat la vecinatatile existente, prezinta urmatoarele caracteristici:

-nu au fost modificate circulatiile publice existente, accesul auto si pietonal pe lotul in discutie este complet separat fata de accesele celorlalti proprietari de loturi, parcarea autovehiculelor se face in interiorul lotului, fara a aglomera sau deranja parcarile imobilelor vecine;

-regimul de inaltime a constructiilor noi si distantele fata de vecinatati a fost facuta respectand prescriptiile legale in legatura cu insorirea;

-functiunea preponderenta de locuinte colective a noilor constructii si distantele fata de constructiile vecine nu au consecinte negative din punct de vedere confort fonic;

-depozitarea si ridicarea de catre o unitate specializata a deseurilor menajere nu afecteaza negativ proprietatile vecine;

-serviciile gazduite de spatiile nou construite vor aduce un plus de confort locuitorilor zonei, prin apropierea acestor servicii de locul de rezidenta al acestora;

-serviciile nou create aduc beneficii economice prin crearea de locuri de munca;

-se pastreaza identitatea arhitecturala a zonei. Noile constructii asigura integrarea volumetrica si de imagine cu fondul construit existent (in special prin raportare la imobilele din zona strazilor Cameliei, Arinului, Brebenei cu regim de inaltime P+8E sau cu cele vecine cu Kaufland cu regim de inaltime P+5E).

Ridicarea complexului rezidential alcatuit din 4 blocuri nu afecteaza negativ proprietatile vecine, printre care si cea a reclamantului;

Obiectivul 3

daca accesul carosabil, pietonal, strazile, locurile de intoarcere afecteaza negativ proprietatea reclamantului;

Raspuns la obiectivul 3

Accesul carosabil si pietonal pentru constructiile noi este complet separat de accesele la imobilele vecine, existente. Locurile de intoarcere sunt amplasate pe lotul propriu fara legatura cu imobilele vecine.

Conform prevederilor PUZ nu se propun modificari ale retelei de circulatie publica, deoarece traficul auto pe bd. Republicii este redus si cresterea acestuia generat de edificarea noilor constructii va fi suportata de reseaua de circulatie existenta.

Accesul carosabil si pietonal, strazile, locurile de intoarcere nu afecteaza in nici un fel proprietatile vecine, printre care si cea a reclamantului.



Obiectivul 4

daca imobilele cu regim de inaltime mai mari de P+2E necesita sapaturi adanci si daca aceste sapaturi afecteaza proprietatea reclamantului si a celorlalti vecini;

Raspuns la obiectivul 4

Excavatiile adanci sunt considerate excavatiile cu adancimi mai mari de 3,0 m, masurate de la suprafata terenului.

Conform normativului NP 120-2014 privind cerintele de proiectare, executie si monitorizare a excavatiilor adanci in zone urbane, art. 6.1.2 Stabilirea adancimii excavatiei:

"Adancimea excavatiei rezulta din numarul de niveluri subterane specificate prin tema de proiectare a noii constructii si din solutia de fundare aleasa. Totusi, este necesar ca definitivarea acestei adancimi sa se faca dupa cunoasterea conditiilor geotehnice si hidrogeologice de pe amplasament"

Adancimea sapaturii de fundare nu este generata de numarul de niveluri supratereane ci de numarul de niveluri subterane.

Prin urmare:

Imobilele cu regim de inaltime mai mare de P+2E nu necesita sapaturi adanci comparativ cu imobilele cu regim de inaltime mai mic de P+2E,

Pentru a raspunde la a doua parte a obiectivului (daca imobilul reclamantului este afectat de adancimea sapaturii) nu am toate datele necesare si nici pregatirea de inginer structurilor. Totusi pot face o evaluare aproape de adevar in calitate de participant la astfel de obiective ca sef de proiect sau ca diriginte de santier.

-dupa aprobarea PUZ-ului s-a autorizat executia a doua blocuri, dintre care cel situat catre spatele lotului a fost autorizat cu 2 subsoluri.

Inaltimele nivelurilor din subsol sunt de 2,975 fiecare, radierul are 80 cm, stratul de egalizare 10 cm, cota 0,00 este la 1 m peste terenul amenajat

-adancimea sapaturii pentru zona cu doua subsoluri ar trebui sa fie de circa 5,9 m

-Imobilul proprietarului reclamant este situat la o distanta de circa 9,5 m de imobilul vecin si are regim de inaltime P+1E.

Constructia cea mai apropiata de marginea sapaturii este la o distanta mai mare de 1,5 ori decat adancimea sapaturii. In aceste conditii influenta sapaturii asupra constructiei vecine existente este foarte usor (tehnice si financiar) de contracarat/stopat. In conditiile tehnice de astazi, in cazul de fata, lucrarile de sapatura pot fi facute fara ca la fundatiile imobilelor vecine sa apara tensiuni, sa sufere tasari sau altfel de modificari.

Desi analiza a fost facuta sumar, cu date aproximative este greu de crezut ca un specialist (autorizat in structuri de rezistenta) ar ajunge la un alt rezultat.

In general problema sapaturii adanci este alegerea metodei (si exista destule) de executie a acesteia, in functie de natura terenului in care se executa sapatura respectiva, in conditii de maxima securitate pentru executanti, pentru terenurile si constructiile aflate in vecinatate, intr-un timp cat mai scurt si cu cheltuielile cele mai mici.



Obiectivul 5

sa se verifice daca HCL Ploiesti nr. 507/2017 a fost luata cu nerespectarea destinatiei din PUG Ploiesti conform inscrisului de la fila 110 vol. 1, daca aceasta incalca reglementarile din PUG Ploiesti si RLU Ploiesti, Legii nr. 350/2001 si Ghidul GM-010/2000, aprobat prin Ordinul nr. 179N/2000 al MLPAT cu privire la modificarea coeficientilor urbanistici (retrageri, crearea UTR, POT, CUT, zona de studiu, regim de inaltime, exprimarea H max) daca documentatia din faza studiului de oportunitate corespunde cu cea aprobata si daca sunt contradictii.

Raspuns la obiectivul 5

HCL Ploiesti 507/2017 aproba PUZ-ul "Ridicare restrictie de construire si schimbare destinatie din zona institutii publice, servicii si functiuni de interes general in zona mixta institutii si servicii si locuinte colective si modificare indicatori urbanistici;; B-dul Republicii nr. 162 A, B, C Ploiesti

PUZ-ul modifica reglementari stabilite initial prin PUG Ploiesti si RLU aferent:

- modifica CUT maxim cu 20 % de la 1,5 la 1,8,
- pastreaza POT maxim = 50 %
- modifica retragerea fata de aliniament de la retragere minima obligatorie de 33 m din axul bulevardului Republicii la retragere minima de 1 m fata de aliniamentul la drumul existent;
- pastreaza retragerile fata limitele laterale si posterioare ale parcelei conform celor prevazute in Codul Civil;
- stabileste regimul de inaltime de la regim mixt de inaltime la Hmax=25 m, P+5E
- incadreaza terenul respectiv intr-o unitate teritoriala de referinta distincta (UTR-N7-M1) cu doua zone functionale:
 - zona mixta, institutii si servicii si locuinte colective – IS/Lb
 - zona spatii verzi, perdele de protectie
- stabileste suprafata pentru care sunt valabile noile prevederile la 9589 mp

Modificarile aduse prevederilor din PUG sunt facute conform prevederilor legislative aplicabile in domeniu (Legea 350/2001, Ghidul GM-010/2000):

Documentatia PUZ prezentata pentru aprobare a fost completa si au fost intrunite conditiile legale pentru emiterea HCL 507/2017.

Referitor la inscrisul de la fila 110, vol. 1: aceasta fila prezinta un plan de situatie a proprietatii din bd. Republicii 160C intocmit de SC SIMDATA TOPSERV SRL, nedatat si nevizat de OCPI, in care conturul imobilului proprietarului D. Carstea are alta forma fata de ce se gaseste pe teren; este foarte probabil sa fie un plan vechi ce nu mai corespunde realitatii. Consider ca fila 110 nu are nici o valoare (legat de aprobarea sau neaprobarea PUZ-ului in discutie)



CAP. 6. CONCLUZIILE EXPERTIZEI

HCL Ploiesti nr. 507/2017 a fost emisa legal prin raportare la dispozitiile in domeniu.

PUZ-ul aprobat prin HCL Ploiesti nr. 507/20.12.2017 a modificat prevederi din PUG Ploiesti. Aceste modificari au fost facute cu respectarea prevederile Legii 350/2001 si Ghidului GM-010/2000; documentatia intocmita in vederea aprobarii PUZ-ului este completa.

Edificarea complexului rezidential alcatuit din 4 blocuri nu afecteaza negativ proprietatea reclamantului. Din contra, creaza plusuri certe pentru comunitate (din punct de vedere vizual arhitectural-urbanistic, imbogatirea patrimoniului construit) si eventuale plusuri pentru locuitorii din vecinatate (din punct de vedere folosinta servicii, creare locuri de munca).

Accesul carosabil si pietonal, strazile, locurile de intoarcere nu afecteaza in nici un fel proprietatile vecine, printre care si cea a reclamantului.

Imobilele cu regim de inaltime mai mare de P+2E nu necesita sapaturi adanci comparativ cu imobilele cu regim de inaltime mai mic de P+2E,

Apreciez, fara a avea calitatea de expert in constructii, dar in baza experientei in proiecte similare, in care am avut calitatea de arhitect sef de proiect sau diriginte de santier si in baza colaborarii cu ingineri constructori cu experienta, ca sapaturile necesare pentru edificarea constructiilor propuse nu afecteaza proprietatea (atat constructiile cat si terenul) reclamantului si nici a celorlalti vecini.

HCL Ploiesti nr. 507/2017 a fost data in conditii legale, pentru modificari ale PUG Ploiesti, (facute si ele cu respectarea prevederilor legale aplicabile in domeniu) printre care modificarea destinatiei din PUG Ploiesti.

Fila 110, volum 1 din dosar, ce prezinta un plan de situatie, nu are nici o relevanta in cazul de fata

Fata de cele prezentate, instanta de judecata urmeaza sa hotarasca.

Cu deosebita consideratie,

Expert tehnic judiciar:

arh. RADULESCU Cristian

tel. mobil: 0722285439; e-mail: office@birouarhitectura.ro

