

**Minută a dezbaterii publice din data de data de 04.04.2024, ora 16:00
privind documentația de urbanism „ÎNTOCMIRE PUZ- STR JEPILOR NR. 14A”, str.
Jepilor nr. 14A**

Inițiator: SC JEPILOR PROIECT CITY LANDMARKS

La dezbaterea publică din data de 04.04.2024 au participat:

- Elaboratorul documentație de urbanism: **SC JEPILOR PROIECT CITY LANDMARKS, prin dl. Cătălin Goea.**

- **Beneficiarul PUZ.**

- Reprezentanții Primăriei Municipiului Brașov, dintre care menționăm **d-na Marilena Manolacheșef serviciu ATGDU, d-nul Arhitect Șef Dragoș Oprea, Primar: Allen Coliban.**

- Locuitori din zona învecinată amplasamentului vizat de documentația de urbanism, în număr de aproximativ 70, conform tabelului centralizator cu participanții la această dezbateri publică.

În introducerea dezbaterii publice:

Dl. Arhitect Șef Dragoș Oprea a punctat faptul că obiectul acestei dezbateri îl reprezintă întocmirea documentației de urbanism PUZ - str Jepilor nr. 14A; S-a obținut Avizul de Oportunitate;

ELABORATORUL a prezentat succint documentația de urbanism:

- Întocmire PUZ generat de imobilul înscris în CF nr. 143138 cu suprafața de 1855 mp;
- Funcțiunile solicitate pentru imobilul solicitat mai sus: locuințe colective și spațiu comercial la parter, parcări, spații verzi;
- S-a întocmit studiu preliminar de însorire pentru o posibilă mobilare urbanistică;
- S-a respectat zonificarea aferentă L4.
- Regimul de înălțime: P+9, 30 apartamente, parcări la subsol;
- S-a creat spațiu verde;
- Pentru spațiile comerciale locurile de parcare vor fi amenajate la parter.
- S-a menționat faptul că terenul a fost retrocedat.

PARTICIPANȚII au semnalat următoarele probleme/ solicitări/ întrebări grupate pe următoarele teme majore:

- **Se dorește renunțarea la proiect.**
- **Nu sunt de acord cu mărirea POT-ului de la 20% la 40%.**
- **Sunt preocupați de faptul că pot apărea probleme de structură la blocurile vecine în momentul în care vor începe să sape.**

Ex. Blocurile vilă au deja infiltrații. Blocul de la adresa Str. Jepilor nr. 14 are fisuri.

- **Supraaglomerarea cartierului:**

Ex. Lipsa drumurilor, respectiv trotuare; creșterea densității locuitorilor în zonă; Lipsa parcarilor;

- **Circulații/ trafic generat;**

Ex: Vecinii sunt nemulțumiți că din cauza unui bloc se va modifica întreaga infrastructură;

- **Șantierul va produce mizerie, zgomot. Va polua fizic și fonic.**
- **Probleme cu canalizarea;**

Ex: În prezent sunt probleme cu canalizarea, iar apariția unui nou bloc va agrava situația existentă și va produce presiuni suplimentare pe infrastructura utilitară..

- **Va scădea valoarea imobilelor din zonă.**

- Se dorește un nou Studiu de însorire, mai detaliat care să releve modul de afectare a imobilelor învecinate și care să cuprindă și elementele geografice ale zonei (ex. Msivul Tâmpa).
- Se dorește o negociere între Municipiul Brașov și beneficiar în vederea găsirii unei soluții pentru a schimba destinația imobilului în folosul comunității;

Se va întocmi o petiție din partea Asociațiilor de proprietari pentru înființarea în locul centralei termice din vecinătate a unui after-school/centru de permanență specială, iar terenul propus prin PUZ să fie aferent acestuia. Se dorește ca Municipiul Brașov să înceapă procesul de expropriere în urma acestei petiții.

- **Regim de înălțime:**

Ex.: Beneficiarul dorește S+9 iar locuitorii sunt îngrojorați că nu vor beneficia de suficient soare conform legislației în vigoare.

Raportat la aspectele indicate mai sus, ELABORATORUL a menționat următoarele:

- S-a menționat că edificarea blocului nu va afecta locurile de parcare existente.
- Drumurile propuse prin PUZ vor rezolva problema traficului din zonă;
- S-a realizat un studiu preliminar de însorire pentru o posibilă mobilare urbanistică și s-a prezentat în cadrul dezbaterii publice;
- Edificare unei construcții cu POT 20% va genera un regim de înălțime mai mare cu autorizare directă fără documentație de urbanism;

Dl. Arhitect Șef Dragoș Oprea a menționat următoarele:

- Nu s-au obținut toate avizele solicitate prin Certificatul de urbanism.
- Forma, înălțimea imobilului pot suferi modificări în funcție de restricțiile menționate în avize.
- Se va întocmi Studiu geotehnic.
- Avem răspundere față de comunitate;
- Respingerea unor astfel de proiecte trebuie fundamentată foarte bine din punct de vedere juridic.
- Se vor formula răspunsuri la solicitările primite.
- Observațiile vor fi înaintate beneficiarului PUZ în vederea formulării unui răspuns.

Dl. Primar Allen Coliban a menționat următoarele:

- dacă se va dori despăgubire, un expert va decide justa despăgubire;

Întocmit: Laura-Maria Dumitru, inspector Direcția Arhitect Șef

