

ROMÂNIA

JUDEȚUL TIMIȘ

MUNICIPIUL TIMIȘOARA

PRIMARIA

DIRECTIA SECRETARIAT GENERAL

SC2018 – 17690 / 25.07.2018



Bd. C.D. Loga nr. 1, 300030, Timișoara, tel/fax: +40 256 -220311, www.primariatm.ro

MINUTA

DEZBATERII PUBLICE DIN DATA DE 19.07.2018 REFERITOARE LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL „BLOC LOCUINȚE COLECTIVE”, STR.DUMITRU KIRIAC NR.17A, TIMIȘOARA

La dezbaterile publice desfășurate în data de 19.07.2018, în Sala de Consiliu a Primăriei Municipiului Timișoara, au participat: domnul Cătălin Iapă - consilier personal al Primarului, domnul Sorin Ciurariu – arhitect-șef, doamnele Liliana Iovan și Steluța Ursu, din partea Direcției de Urbanism și Dezvoltare Urbană, domnul Viorel Buga, beneficiar – S.C.SEDA KO GROUP SRL, domnul Florin Simidreanu - proiectant, SC RD SIGN SRL.

Au fost prezente doamnele consiliere locale: Gabriela Popovici și Andra Bloțiu, domnul Petru Olariu – președinte F.A.L.T., reprezentanți ai Asociațiilor de Proprietari din zona Dumitru Kiriac, ai Asociației “Salvați Patrimoniul Timișoarei”, ai mass-mediei locale, cetățeni.

La întâlnirea care s-a desfășurat pe parcursul unei ore și jumătate, au participat aproximativ 35 de persoane.

ORDINEA DE ZI

PROIECT DE HOTĂRÂRE PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL „BLOC LOCUINȚE COLECTIVE”, STR.DUMITRU KIRIAC NR.17A, TIMIȘOARA

DL.FLORIN SIMIDREANU – Proiectant - S.C. „RD SIGN SRL” - face o scurtă prezentare a proiectului, arătând că pe terenul de pe strada D.Kiriac nr.17A, investitorul și proprietarul privat – S.C.SEDAKO SRL, a solicitat realizarea unui PUZ – Bloc locuințe colective și dotări. Pe baza Certificatului de Urbanism emis de primărie, s-a demarat procedura de realizare a documentației urbanistice. Terenul care face obiectul documentației este însumat din două C.F.-uri, cu suprafață de 725 mp și unul de 49 mp care va fi donat pentru constituirea domeniului public, respectiv a străzii Kiriac și a profilului stradal. Pe strada menționată nu există trotuar și nici zonă verde aferentă profilului stradal. Regimul de înălțime cu care s-a pornit a fost mare, rezultând în final, S+P+4E+Er. Procentul de ocupare maxim este de 40%, cu condiția respectării locuințelor colective și a funcțiunilor complementare. La parterul clădirii este propus un spațiu cu altă destinație, care se poate extinde și la utilizarea spațiilor de la etajul 1. Problema ridicată de cetățenii din zonă a fost că nu se pot amenaja parcări la sol și că ele vor îngreuna zona. Acestea vor fi amenajate exclusiv pe terenul proprietate privată. Cele 20 de parcări necesare acomodează cele 16 apartamente prevăzute în imobil, plus parcările necesare pentru spațiul cu altă destinație. Față de blocul din sud, se păstrează o retragere de „h” a blocului din sud, în așa fel încât clădirea nu afectează și agasează vecinătatea, fiind asigurată și însorirea din sud. Zonele verzi sunt realizate într-un procent minim de 30% din suprafața totală a parcelei. Pe baza studiilor făcute, este asigurată însorirea proprie și a vecinătăților.

DNA GABRIELA POPOVICI – Consilier local – întreabă unde va fi amplasat spațiul verde în raport de 30 % din suprafață.

DL. SIMIDREANU explică, arătând pe planșă, că suprafața de 30% este însumată prin toate spațiile verzi prevăzute pe parcela în cauză. 30 % rezultă dintr-un calcul tehnic care se poate verifica.

DNA POPOVICI sesizează faptul că, din prezentare, blocul va fi construit sub formă de L, iar la numerele 14, 15 fiind două locuri de parcare, întreabă cum vor intra mașinile.

DL. SIMIDREANU răspunde că drumul de acces este liniar, din care se face distribuția stânga, în față și dreapta. Face referire și explică cu ajutorul planului de situație existent.

DNA POPOVICI întreabă care este distanța cerută de lege față de blocul aflat în partea de sud a viitoarei construcții.

DL. SIMIDREANU explică că înălțimea blocului actuală este P+4, considerând o înălțime de nivel de 2,80 m. Face referire la blocul din sud. Înălțimea blocului din sud este de 14,15 m și distanța dintre clădirea nou propusă față de clădirea din sud este 14,56 m, distanță mai mare decât necesar.

DNA POPOVICI solicită, în continuare, lămuriri, blocul din sud având limita de vecinătate de 14,15 m, de la această limită de vecinătate, la ce distanță se va ridica noua construcție.

DL. SIMIDREANU răspunde că, din punct de vedere urbanistic, considerentul pentru care retragerile dintre clădiri trebuie să fie la fiecare parte cu $h/2$, este pentru ca, în momentul în care cele două clădiri au fost edificate, să rezulte între ele o înălțime de "h". Din punctul de vedere al însoririi, la unghiul de 45 de grade, parterul clădirii învecinate să nu fie afectată de clădirea care este așezată în sudul ei. Este asigurată astfel distanța de 14,56 m, echivalentă cu înălțimea clădirii din sud, care are aprox. 14,15 m.

DNA POPOVICI întreabă dacă se dorește ridicarea clădirii cu o înălțime de 21 m la o distanță de doar 14 m față de blocul deja existent, unde este o alee de acces, și față de care, unde este situată noua construcție.

DL. SIMIDREANU răspunde că, pe baza ridicării topografice, suportul pe care se lucrează este doar ridicare topografică, nefiind permis să se facă documentații urbanistice și de autorizație fără suport ridicare topografică. Ridicarea topografică coincide cu cea din realitate.

DNA POPOVICI specifică faptul că diferența este de 1 m. Întreabă care este distanța, de la partea din sud, față de limita de proprietate și unde va fi amplasat trotuarul și cine îl va amenaja. De asemenea, unde va fi amplasat spațiul verde, 30% , postul Trafo și bazinul de retenție a apei.

DL. SIMIDREANU răspunde că, față de limita de proprietate, există retragere variabilă, 1,22 m și 1,36 m, nu față de alee. Profilul stradal propus al străzii D.Chiriac, zona care se cedează pentru constituirea domeniului public este compusă din trotuar de 1,50 m lățime, plus zonă verde aferentă profilului stradal. Investitorul confirmă faptul că se poate amenaja trotuarul. Referitor la postul Trafo, arată că poziția acestuia este propusă de inginerul de electrice, indicând pe planșă zona unde urmează să fie amplasat. Referitor la bazinul de retenție, arată că este amenajat pe teren proprietate privată, în mod scufundat în pământ, ceea ce poate realiza la suprafață zonă verde. În etapa P.U.Z. se reglementează maximul care se poate edifica. Calculul pentru amprenta la sol este conturul etajului I la o înălțime mai mare de 3 m, și în acest caz, la

sol se pot amenaja spații verzi și locuri de parcare. Spațiul verde este în zona prevăzută în proiect și inclusiv în zona în care parțial clădirea este elevată.

DNA POPOVICI întreabă care este distanța între clădirea propusă și spațiul de joacă al copiilor.

DL. SIMIDREANU arată că sunt aprox.25 de m de la clădire până la locul de joacă.

DL.PETRU OLARIU – Președinte „F.A.L.T.” - solicită să nu se efectueze nicio construcție în zonă. Arată că în P.U.G. în vigoare, terenul are interdicție de construire, fiind trecut ca și spațiu verde, conform H.C.L. 62 din 28.02.2012, prin aprobarea “Strategiei privind dezvoltarea spațiilor verzi din Timișoara, 2010-2020”, Anexa 1, “Cadastru verde”. În Avizul de oportunitate nr.04 din 11.05.2017 se prevede că se va respecta retragerea față de limitele laterale $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii sau pe calcan pe limita de proprietate, cu acordul notarial individual al vecinilor direct afectați pentru amplasarea la limita de proprietate. Întreabă cine a dat acest acord și în ce bază legală s-a dat.

DL.SORIN CIURARIU – Arhitect șef - arată că acordurile, conform legii, se dau la nivelul autorizării de construire și dacă ele nu există, nu se poate amplasa cu calcan. Dacă se vor da acordurile, se poate amplasa cu calcan. Cere să se facă diferența între reglementările urbanistice și acordurile explicite pentru actul de autorizare care sunt prevăzute în lege și care nu pot fi încălcate.

DL. OLARIU menționează că în documentația PUZ se propune o construcție pe o latură chiar pe limita de proprietate, iar pe latura opusă cu o retragere de doar 0,85 m și 1,2 m. Pe latura dinspre blocul de locuințe, str.Kiriac nr.17, retragerea este de 1,22 m și 1,36 m. Se mai prevede că balcoanele pot depăși aceste retrageri. Se prevede ca limitele de amplasare a construcțiilor la nivelul subsolului pot coincide cu limitele de proprietate ale terenului. Se admit depășiri ale limitei cu balcoane de până la doi metri. Postul Trafo propus este amplasat parțial pe domeniul public și parțial pe spațiul neconstruibil. Solicită să se clarifice cine a aprobat amplasarea pe domeniul public, cât din spațiul verde este afectat de postul Trafo și dacă acesta respectă distanța față de rețelele edilitare. Analizându-se planșa “Posibilități de mobilare” se observă că se prevăd cel puțin cinci locuri de parcare pe terenul destinat ca spațiu verde pentru loc de joacă, de asemenea, pe același spațiu, urmând să se amplaseze cămine, separatoare hidrocarburi, bazin de retenție. Pune întrebarea unde este terenul de 232 mp destinat spațiilor verzi. Înălțimea noii construcții este cu mult peste înălțimea construcțiilor din zonă. La vecinătăți nu se vorbește deloc despre locul de joacă pentru copii existent.

DL.CIURARIU specifică faptul că documentația de urbanism a parcurs toate etapele necesare, a trecut prin toate filtrele necesare, conform legii, pentru a ajunge în fața consilierilor locali. Procedura de urbanism a fost depusă, decidentul final este Consiliul Local, în rapoartele de specialitate fiind prezentate date care au fost puse la dispoziție sub semnătură.

DL.LUCIAN MELINTE întreabă care este adevărul, referitor la regimul de înălțime P+5+Er, care apare în documentația de pe site-ul primăriei, vis-a-vis de regimul menționat de d-nul arhitect, S+P+4E+Er.

DL. SIMIDREANU arată că regimul de înălțime a suferit modificări treptate, în prezent, regimul de înălțime propus este maxim S+P+4E+Er. Avizele, unde apare regimul P+5+Er sunt procurate pe parcursul întregii documentații, obținerea lor fiind o procedură îndelungată.

DL.MELINTE remarcă faptul că proiectul este deja în procedură pentru a fi aprobat de Consiliul Local, iar documentele nu se pot schimba în timpul procedurii.

DL. SIMIDREANU menționează că regimul de înălțime a suferit modificări în urma ședințelor tehnice din primărie și a celor de specialitate, modificările survenind ca cerere din partea primăriei de modificare și micșorare a regimului de înălțime. Singura planșă care reglementează regimul de înălțime în mod final este planșa de reglementări.

DL.CIURARIU reamintește că procedura despre care s-a vorbit și care durează uneori doi ani, este o procedură în decursul căreia se modifică diverși parametrii. În momentul în care se modifică în plus, trebuie obținute alte avize. Iar dacă se modifică în minus, avizele excedentare se acceptă pentru modificările în minus. Prin activitatea Comisiei Tehnice și a forurilor din primărie, s-a ajuns la o situație care a adus o modificare în minus, situație care este prevăzută în corpul hotărârii de consiliu. Nu scrie că se aprobă P+5+Er, ci, se aprobă S+P+4E+Er, având caracterul de opozabilitate. Planșa care va fi anexă, șampilată, va avea această reglementare.

DL.MELINTE arată că au fost consultate documentele existente pe site, care ar trebui să fie corecte. Blocurile de locuințe construite în cartier sunt din anii 1980, după standardele de atunci. Distanța dintre construcțiile existente este foarte mică, iar străzile sunt înguste, nefiind prevăzute cu locuri de parcare. Cvartalul pentru care se cere P.U.Z. este singurul spațiu mai aerisit din cartier, fiind ocupat de un loc de joacă pentru copii, un parc mic și garaje. Se încearcă ca în peisajul, deja sufocat de mașini și de lipsa spațiilor de parcare, forțarea construirii unui bloc care ar aduce în zonă și mai multe mașini și mai mulți oameni. Zona este foarte aglomerată. Construirea blocului ar fura din însorirea locului de joacă pentru copii dar și a apartamentelor din jur. P.U.Z. propus nu respectă retragerea minimă față de limita de proprietate care ar trebui să fie de aprox.10 m. Nu se poate respecta, întrucât lățimea parcelei este de 19 m. Întreabă în numele cui se poate emite un astfel de acord, terenul înconjurător fiind al statului. Consideră că acordul ar constitui un abuz și solicită respingerea proiectului precum și redevenirea terenului domeniu public, urmând să fie utilizat în folosul cetățenilor din zonă, după cum a fost prevăzut inițial.

DL.ILIE SÎRBU – Asociația „Salvați Patrimoniul Timișoarei” – semnalează existența unei probleme legată de retrocedarea unui drum care este interzis prin lege, chiar dacă este proprietate privată. Conform P.U.Z., este interzisă construirea în cvartal. Solicită retragerea

proiectului până la clarificarea aspectelor semnalate. Întreabă dacă în cvartal este interzis definitiv să se construiască.

DL. CIURARIU răspunde că interdicția definitivă se găsește în Regulamentul Local de Urbanism. Există mai multe suprafețe cu același caracter, singurele care au interdicție fiind cele explicitate ca atare. Toate celelalte, mai puțin terenurile cu destinație specială și cele care au o limitare a intervenției prin calitatea celui care emite actul, se supun Legii 350 și caracterul lor se alterează sau nu prin P.U.Z. Decizia finală aparține reprezentanților comunității pentru fiecare din inițiativele private ale orașului. Atât inițiatorii privați cât și cetățenii, sunt din acest oraș.

DL.SIRBU întreabă de ce au fost făcute planșele, dacă duc populația în eroare. Arată că, în planșa mare, culoarea albă are interdicție definitivă de construire, acest aspect necesitând a fi clarificat. Dorește să știe dacă este prevăzut spațiu verde în zonă. Acolo ar trebui să funcționeze un parc și nu un bloc de locuințe. Face referire la H.C.L. 62 din februarie 2012 și H.C.L.68 din iulie 2018. Conform P.U.G., acest P.U.Z. nu ar fi trebuit să intre în discuție.

DL. CIURARIU indică faptul că întrebarea ar trebui să meargă către elaboratorul P.U.G.care a marcat în culori. Tot ce este prevăzut cu alb în toate planșele P.U.G.aflat încă în vigoare, se numește teren nereglementat. Reglementarea unui teren nereglementat se face conform legii 350. În legenda P.U.G.-ului, singurele zone cu interdicții sunt cele albe cu o liniatură verticală subțire, până la eleborarea planului urbanistic de detaliu sau zonal.

DL.VIOREL BUGA – Beneficiar – S.C. „SEDAKO GROUP SRL” – în calitate de proprietar, menționează că a cumpărat terenul în anul 2012, primind și un certificat de urbanism pentru obținerea autorizației de construcție, însă nu ține să construiască neapărat în acea zonă. În luna august expiră toate avizele și autorizațiile. Dacă Primăria dorește să îl exproprieze, restituindu-i suma de 80.000 de euro, va renunța la teren.

DL.IOAN NEGREA – cetățean din zonă - își exprimă nemulțumirea pentru construire. Întrucât cunoaște în detaliu subiectul pus în dezbatere, arată că va depune și în continuare toate eforturile pentru binele cetățenilor din zonă.

SECRETAR

SIMONA DRĂGOI

Consilier

Camelia Crișan

