



ROMANIA
JUDETUL TIMIS
MUNICIPIUL TIMISOARA
DIRECTIA SECRETARIAT GENERAL
SC2018-31040/20.12.2018



Bd. C.D. Loga nr. 1, Timișoara, tel/fax: +40 256 – 408.300/+40 256 – 220.311

MINUTA

DEZBATERII PUBLICE DIN DATA DE 17.12.2018 REFERITOARE LA „PROIECTUL DE HOTĂRÂRE PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU „IMOBIL ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM S+P+3E CU SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE, STR.MAREȘAL CONSTANTIN PREZAN NR. 2, BENEFICIAR S.C. NOUA CASĂ LOCUINȚE S.R.L., PROIECTANT S.C. 5U STAMP”S.R.L.

La dezbaterile publice desfășurate în data de 17.12.2018, în Sala de Consiliu a Primăriei Municipiului Timișoara, au participat:

- Domnul Ciurariu Sorin – Arhitect Șef;
- Doamna Iovan Liliana – Șef Birou Avizare Conformități PUG/PUD/PUZ;
- Doamna Popa Sorina – consilier - Birou Avizare Conformități PUG/PUD/PUZ;
- Domnul Orlescu Cristian – proiectant - S.C.5U STAMP SRL;
- Domnul Szaszu Cristian – S.C.NOUA CASĂ LOCUINȚE SRL;
- Doamna Obârșanu Carmen, domnul Purdea Ioan - Avocați;
- Cetățeni din zona studiată.

Întâlnirea s-a desfășurat pe parcursul unei ore, începând cu ora 14⁰⁰.

ORDINEA DE ZI

PROIECT DE HOTĂRÂRE PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU „IMOBIL ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM S+P+3E CU SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE, STR.MAREȘAL CONSTANTIN PREZAN NR. 2, BENEFICIAR S.C. NOUA CASĂ LOCUINȚE S.R.L., PROIECTANT S.C. 5U STAMP”S.R.L

DL.ORLESCU CRISTIAN - Face o scurtă prezentare a proiectului, care se află în partea de sud a orașului, pe strada Mareșal C-tin Prezan. Terenul este în suprafață de 6477 mp, cu front stradal de 58 m. Se propune realizarea unei clădiri în regim de înălțime S+P+3E, cu funcțiune mixtă. Subsolul este destinat exclusiv parcajelor și spațiilor tehnice necesare. La nivelul parterului vor exista mai multe spații comerciale, etajele fiind destinate în cea mai mare parte locuințelor. În partea din față a clădirii, spre str.C-tin Prezan vor fi spații pentru servicii, birouri și diverse activități economice.

DNA OBÂRȘANU CARMEN – Referitor la componența clădirii – subsol, parter, două etaje plus etaj retras, întreabă unde este, observând că sunt trei etaje. De asemenea, întreabă care este înălțimea preconizată a clădirii.

DL.PURDEA IOAN - Arată că planșa vizualizată este planșa de reglementări urbanistice. Se vede în spate etajul retras din spate. Arată că înălțimea maximă este de 15 m.

DNA OBÂRȘANU - Dorește să știe dacă s-au avut în vedere, pentru înălțime, Normele Ordinului Ministerului Sănătății nr.119/2014, care, în situația construirii a două clădiri, trebuie să se asigure la clădirea cu înălțime mai mică o normă de însorire de o oră și jumătate, solstițiu de iarnă. Dacă distanța dintre clădiri este egală sau mai mică decât înălțimea celei mai înalte clădiri, atunci este necesar un studiu de însorire. Întreabă dacă acesta există.

DL. PURDEA - Prezintă planșa la care se face referire și care apare pe site-ul Primăriei, arătând că se asigură o oră și jumătate pentru fiecare zi de iluminat natural. Este un studiu de însorire, care nu se poate face doar în data de 22 decembrie. Studiul de însorire nu se efectuează la fața locului. Nu se discută de o expertiză care presupune deplasarea la fața locului în data de 22 decembrie. Face referire la clădirile PC3 și de lângă acestea, care au calcan înspre proprietatea propusă. Subliniază că în Cartea Funciară este intabulat un singur corp de clădire, C1.

Ordinul Ministerului Sănătății se referă în mod expres la camere de locuit, nu anexe gospodărești sau anexe.

DNA BUJOR FLORICA– Se referă la clădirea aflată în discuție, care a fost construită pe locul vechii clădiri, demolarea fiind făcută din cauza lucrărilor care s-au făcut pe acea proprietate.

DNA OBÂRȘANU – Întreabă cine a făcut studiul de însorire și dacă acesta a fost făcut de către o instituție independentă.

DL. PURDEA - Răspunde, arătând că studiul a fost întocmit de către proiectant și există pe site-ul primăriei. Legea nu solicită efectuarea unui studiu de către o terță persoană.

DNA OBÂRȘANU – Arată că studiul de însorire prezentat nu este valabil, întrucât este făcut de proiectant.

DL.CIURARIU SORIN: Subliniază că studiile de însorire au elemente obiective, indubitabile. Traseul soarelui, solstițiul de iarnă, respectiv înălțimile, care, dacă sunt puse cum trebuie, pentru oricine le face, unghiurile rămân în același loc. Parametrii sunt obiectivi la studiile de însorire.

DNA OBÂRȘANU – Arată că are în față două planșe, una de la P.U.D., întocmită de către cel care a solicitat proiectul și o planșă care este prezentată acum. În prima planșă apare umbră, iar în a doua apare că ar fi soare în data de 22 decembrie. Consideră că un act trebuie să fie obiectiv și să fie adus de către o instituție abilitată.

DL. PURDEA - Arată că există un program informatic care generează automat anumite date. Nu se poate jongla aici.

DNA OBÂRȘANU – Face referire la existența în fața imobilului a unei stații de troleibuz și întreabă cum se face intrarea mașinilor prin stația de troleibuz.

DL. PURDEA – Răspunde că se face înainte și după stația respectivă. Există Avizul de la Comisia de Circulație. Stația va rămâne exact în același loc, nu se va muta. Din punct de vedere

legal, stația este locul unde oprește efectiv mijlocul de transport, acest aspect fiind menționat în Avizul de Circulație.

DNA OBÂRȘANU – Întreabă care este temeiul de drept care permite intrarea prin stația de troleibuz și care este spațiul verde.

DL. PURDEA – Arată că intrarea este înainte și după stație, care se situează în zona locurilor de parcare amenajate pe retragerea de 11 m din fața clădirii. Spațiul verde este în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local din anul 2012, respectiv există o suprafață efectivă de teren ocupată de 20% din suprafața terenului, iar diferența până la 30% se va realiza prin plantarea de arbori, arbuști, înspre proprietatea opusă vecinilor, în zona din spate a clădirii, în mijloc. Mașinile sunt înspre Calea Girocului, existând accesul la parcare din spate, în zona opusă fiind accesul la parcare subterană, care afectează 1/3 din partea din față a clădirii, restul fiind zonă verde. Ne aflăm în dezbateră a unui plan urbanistic de detaliu care reglementează înălțimea maximă, retragerile față de limitele laterale de proprietate, accese, nu discutăm despre lățimea corpului de clădire sau altceva de acest gen. Înălțimea maximă este 15 m. Nimeni și nimic nu va obliga beneficiarul să construiască 15 m, poate să se oprească la 12 m. Mai mult de 15 m nu are voie să meargă. Construcția se va finaliza în momentul în care se va întocmi documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire. Documentația va trebui să fie în limitele acestor parametri. Arată faptul că nu s-a emis niciodată în Timișoara o autorizație de construire cu limite care să depășească indicatorii urbanistici.

DNA OBÂRȘANU – Face referire la clădire, care nu prezintă etaj retras.

DL. PURDEA – Explică faptul că etaj retras înseamnă retragerea din partea din spate. În partea laterală nu există nici o retragere. Dacă această documentație va fi adoptată, se va permite construirea unei clădiri care să nu aibă retrageri la nivelul etajelor față de limitele laterale de proprietate.

DNA OBÂRȘANU – Întreabă ce înălțime a fost folosită la studiul de însorire și că era necesar să apară în plan. Atrage atenția că este incomplet și nu poate constitui bază a eliberării PUD-ului.

DL. PURDEA – Arată că s-a mers pe max. 15 m. Sunt introduse în programul informatic.

DNA OBÂRȘANU – Cu referire la mașinile de intervenție care vor intra pe latura din dreapta, întreabă dacă vor circula prin parcare.

DL. PURDEA – În caz de intervenție, dimensiunile parcării permit intrarea mașinilor de intervenție prin parcare.

DNA BUJOR – Întreabă cum se poate reuși să se facă locuințe colective într-o zonă rezidențială, fără respectarea aliniamentului, pe baza PUD-ului nu se puteau obține toate aprobările.

DL. PURDEA – Subliniază că arterele principale – Calea Girocului, Calea Martirilor, C-tin Prezan, permit din punct de vedere urbanistic construirea clădirilor cu regimul de înălțime menționat. Spațiile comerciale vor fi amenajate în zona din față, nu în spatele clădirilor.

DNA OBÂRȘANU – Atrage atenția că nu este loc pentru circulația mașinilor de intervenție prin spate. Întreabă unde este locul de joacă și dacă există acordul vecinilor. De asemenea, remarcă faptul că Avizul de Circulație nu rezolvă problema accesului.

DL. PURDEA – Menționează că mașinile de pompieri pot să intre, existând 5,5 m între locurile de parcare amenajate. Locul de joacă este în partea din spate a clădirii. Nu ne aflăm în nici una din cele trei ipoteze prevăzute de lege în care să se prevadă acordul vecinilor. În momentul emiterii avizului, s-a avut în vedere și stația de troleibuz.

DL. DUMITRAȘCU VICTOR – Întreabă ce modificări s-au adus la proiect față de dezbateră din luna iulie, având în vedere solicitările locatarilor din zonă și dacă s-au luat în calcul nemulțumirile ridicate atunci, pentru dezbateră de azi.

DL. ORLESCU – Arată că au fost aduse modificări privind condițiile solicitate în avizul Arhitectului Șef, pe latura sudică și vestică a parcelei spre vecinătățile cu locuințe, se vor

prevedea panouri absorbante, iar accesul în parcare subterană se va face alternativ pe fiecare sens.

DL. PURDEA – Menționează că una din problemele semnalate la dezbaterea anterioară se referă la retragerile față de limitele laterale ale parcelei, acestea fiind prea mici, în condițiile în care s-a stabilit un minim de 6 m, dar nu mai mult de jumătatea înălțimii clădirii, aceasta rămânând aceeași, retragerea, din punct de vedere legal nu trebuie să prejudicieze vecinii, aici nu se puteau aduce modificări sau alte elemente. Referitor la stația de troleibuz, se atrage atenția că nu este permis, din punct de vedere legal, fără a se indica argumentul pentru care nu este permis, avându-se, cu atât mai mult în vedere, existența Avizului de Circulație și un aviz favorabil din partea transportatorului local care administrează stația, iar din aceste puncte de vedere nu reiese necesitatea prezenței unor modificări. Referitor la subsol, demisol, în proiectul de azi se discută exclusiv de subsol. Privitor la spațiile verzi, conform avizului de la Protecția Mediului, s-a solicitat 20%, conform H.C.L. există 30% cu acele punctaje, elemente care vor fi îndeplinite în momentul în care se va prezenta documentația tehnică pentru emiterea Autorizației de construire.

DL.DUMITRAȘCU - Întreabă dacă există o suprapunere între spațiul verde și locul de joacă.

DL. PURDEA – Arată că locul de joacă va fi înierbat, în spatele locurilor de parcare.

DL.DUMITRAȘCU - Face observația că, în situația în care locul de joacă va fi în apropierea clădirilor adiacente, va fi poluare fonică. PUD-ul nu reglementează amplasarea pe parcelă și în acest caz trebuie respectat aliniamentul în față, la strada Lidia și nu retras. Conform Legii 50/1991, art.27, este necesar acordul vecinilor pentru Autorizația de construcție. Rugămintea este ca toate problemele ridicate să fie respectate. Trebuie să existe certitudinea că datele introduse în programul informatic sunt corecte. Trebuie să știm exact, cât este spațiul verde, unde este spațiul de joacă, parcare și pe unde trec mașinile, pentru a nu se ajunge la accidente.

DL. PURDEA – S-a solicitat, prin avizul Arhitectului șef, montarea de panouri fonoabsorbante pe limita de proprietate. De asemenea, pentru protejarea vecinilor, există retrageri la partea supraterană de minim 15 m. Pentru accesul mașinilor de intervenție, legea prevede minim 3,5 m, dar există spațiu mult mai mare de 3,5 m, pentru accesul mașinilor de pompieri.

DL.DUMITRAȘCU - În numele cetățenilor din zonă, subliniază că stația de troleibuz se întinde inclusiv pe primul acces prezentat și nu respectă realitatea.

DL. PURDEA - Arată că, în momentul de față, pe parcelă, accesul existent este exact în acel loc, ceea ce este confirmat de Avizul Comisiei de Circulație și de Avizul operatorului de transport local.

**P.SECRETAR
SIMONA DRĂGOI**

Consilier
Camelia Crișan