

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA

PROCES-VERBAL
PRIVIND
DEZBATEREA PUBLICĂ
DIN 2 OCTOMBRIE 2008

La dezbaterea publică desfășurată în data de 2 octombrie 2008, în Sala de Consiliu a Primăriei Municipiului Timișoara, au participat reprezentanți ai Direcției de Urbanism și Direcției Comunicare, consilieri locali, reprezentanți ai unor ONG, mass-media locale, cetățeni. Întâlnirea s-a desfășurat pe parcursul unei ore, începând cu ora 15.

Ordinea de zi

1. PUD Construire de apartamente S+P+4E+Eretras cu funcțiuni complementare la parter, strada Budai Deleanu, nr. 20 Timișoara, beneficiar S.C. Inversion Construct S.R.L., proiectant S.C. AC TECTURA S.R.L.
2. PUD Construire imobil de apartamente S+P+2E+M cu funcțiuni complementare la parter, str. A. P. Cehov, nr. 68 beneficiar S.C. IMOBILIARA GIANNI TONELLI S.R.L. Timișoara, proiectant S.C. AC TECTURA S.R.L.
3. PUZ Construire imobil de apartamente S+P+5E+Eretras cu funcțiuni complementare la parter, str. Martirilor, nr. 94 beneficiar S.C. INVERSION CONSTRUCT S.R.L. Timișoara, proiectant S.C. AC TECTURA S.R.L.
4. PUZ Construire imobil de apartamente S+P+4E+Eretras cu funcțiuni complementare la parter, str. Apicultorilor nr. 10-12 Timișoara, beneficiar S.C. CONSULTANS FOR MANAGEMENT AND INVESTMENT S.R.L., proiectant S.C. AC TECTURA S.R.L.
5. PUZ Ansamblu de locuințe colective, Timișoara, str. Ion Ionescu de la Brad, f.n. - BAZA RATT, beneficiar Primăria Municipiului Timișoara, proiectant S.C. ZAM GRUP S.R.L.
6. PUZ Zona locuințe și servicii parcela A391/11/5/2, Bv. Iosif Bulbuca beneficiar Ienea Dorin, proiectant BIA Cretu Emanuel
7. PUZ Timișoara PLAZA, Calea Dorobanților nr. 46-52 beneficiar SC ELITE PLAZA, proiectant Atelierele Arhitech
8. PUD Clădire birouri, servicii și locuire, B-dul Liviu Rebreanu beneficiar S.C. SOUTH PARK RESIDENTIAL S.R.L., proiectant Atelierele Arhitech
9. PUD "Locuințe colective cuplate și servicii la parter în regim P+3E+2Er/Pth", str. Mircea cel Bătrân nr. 32-34 beneficiar S.C. GLOBAL COMMUNICATION S.R.L., proiectant S.C. ATELIERELE ARHITECH S.R.L.
10. PUD - "Amplasare spălătorie auto", bd. Dâmbovița, nr. 36, Timișoara, beneficiar SC Also Grup SRL, proiectant Euro Arhitect
11. PUD Construcție imobil S+P+2E+Ep, str. M.A. Averescu nr. 60, beneficiar S.C. STEEL

La primele șapte puncte de pe ordinea de zi nu au existat intervenții din partea celor prezenți.

8. PUD Clădire birouri, servicii și locuire, B-dul Liviu Rebreanu beneficiar S.C. SOUTH PARK RESIDENTIAL S.R.L., proiectant Atelierele Arhitech

Loredana Pălălău: „Este vorba de o documentație pe bd. Iosif Bulbuca. Terenul e deținut în proprietate privată - conform PUG, în zonă sunt prevăzute servicii și industrie. Documentația propune un ansamblu cu spații destinate serviciilor și locuirii. Industria nu își mai are locul în interiorul orașului. Credem că e o propunere binevenită, față de ce prevedea PUG. Regimul de înălțime solicitat e S+P+11E+Er. Același regim pentru celălalt corp. Nu au fost reclamații în scris – documentația e de cel puțin 30 de zile pe site”.

Muszilek Cornel: „Locuiesc pe Rebreanu 133, e o moștenire din străbuni la care nu renunțăm”.

Loredana Pălălău: „Terenurile sunt spre Buziașului, în proprietate privată. Documentația afectează și terenul dvs?”.

Muszilek Cornel: „E vorba de o porțiune Martirilor – Rebreanu”.

Loredana Pălălău: „Acest teren este pe Rebreanu, spre Buziașului”.

9. PUD "Locuințe colective cuplate și servicii la parter în regim P+3E+2Er/Pth", str. Mircea cel Bătrân nr. 32-34 beneficiar S.C. GLOBAL COMMUNICATION S.R.L., proiectant S.C. ATELIERELE ARHITECH S.R.L.

Loredana Pălălău: „Terenul este proprietate privată, îl aveți figurat aici. Există construcții care se vor demola în baza unei autorizații. Zona este una de locuire și se propune realizarea unui imobil cu destinația de locuire și funcțiuni complementare la parter, precum și asigurarea locurilor de parcare. Strada Mircea cel Bătrân are profil transversal mare. Nu am avut solicitări în scris, dacă este cineva în sală...”

Ioana Văduva: „Bună ziua. Suntem de pe Mircea cel Bătrân 30. Este zonă de case. Proiectul îl avem, conține... adică locuințe colective în regim de P+3E+2Er. Să ne spuneți dacă îndeplinesc condiția vecinătății”

Loredana Pălălău: „În ce sens? Prin PUG zona este prevăzută pentru locuințe colective P+2. Legislația permite sau permitea realizarea de imobile prin aceste documentații. Ele de aceea se supun dezbaterii, pt a vedea dacă există opțiuni defavorabile. Regimul de înălțime este dat din cote și cea mai mare înălțime e undeva în zona centrală, imobilul scăzând către limita de vecinătate”

Ioana Văduva: „Cum avem proiectul, depășește și vecinătatea. Clădirea care vine, vine din gardul nostru fără distanță față de vecinătatea noastră. Se va face un bloc. Noi avem casă acolo și dorim să rămânem la casă. Nu suntem de acord să se facă bloc lângă casă. Pe partea aceea sunt geamuri, avem nevoie de lumină și liniște, avem și un copil”

Eduard Man: „Bună ziua, sunt reprezentantul atelierelor Arhitech. Vorbim de o construcție P+3E+2Er plus un Penthouse în zona centrală, dar trebuie să ținem cont că deși se află într-o zonă în care regimul de înălțime preponderent este P+2E, vizavi avem blocuri cu P+4. Profilul stradal este mare. Pentru zona din spate, unde sunt geamuri orientate spre parcela d-nei de la nr. 30, există o retragere care respectă distanța $L=H/2$ ”

Loredana Pălălău: „Referitor la ce spunea d-na că se încalcă proprietatea...”

Eduard Man: „Planul a fost vizat de Oficiul de Cadastru în baza unei măsurători realizate de un inginer de specialitate”

Loredana Pălălău: „Față de limitele laterale, la ce nivel se ajunge, câte etaje?”

Eduard Man: „Parter și trei nivele”

Loredana Pălălău: „Pe limită de proprietate”

Eduard Man: „Da”

Loredana Pălălău: „Doriți să-i mai întrebați ceva pe proiectanți? Am să vă rog să faceți și în scris și în urma reanalizării documentației, o să se re-depună probabil. Oricum, o să primiți răspuns în scris”

X: „Distanța dintre cele două imobile este de cinci metri, nici atât. Sunt 4,80 m între imobil și viitorul imobil. Iar noi avem vederea numai înspre vecinătate”

Eduard Man: „Vorbim despre distanța între clădirea din spate, care are un regim de înălțime mai mic decât corpul din față, de $L=H/2$ ”

Loredana Pălălău: „O să reanalizăm. Această documentație va trebui să intre și în comisia de specialitate formată din arhitecți, de acolo probabil li se vor spune niște recomandări, iar dânșii va trebui probabil să se conformeze. Documentația e depusă spre consultarea populației, nu are încă toate actele, mai urmează o analiză în comisia tehnică și ulterior se va lua o decizie”

.....
10. PUD - "Amplasare spălătorie auto", bd. Dâmbovița, nr. 36, Timișoara, beneficiar SC Also Grup SRL, proiectant Euro Arhitect

Loredana Pălălău: „După cum știți, spălătoriile în cea mai mare parte aduc un disconfort sau o situație mai specială - și atunci pot fi realizate doar printr-un PUD și cu acceptul scris al vecinilor direct

afecțați, stânga, dreapta, spate. Poziția parcelei este pe bd. Dâmbovița nr. 36. În planșa de propunere de mobilare se pot observa fluxurile de spălătorie, plus două clădiri în spate ce vor adăposti probabil servicii. De obicei acestea nu merg mai departe fără acordul vecinilor. Conform planșei prezentate de proiectant, există locuințe în zonă. Dacă sunt observații...”

Ioan Marconi: „Sunt proprietarul locuinței de la Dâmbovița 34 și sunt în proces cu foștii proprietari ai spălătoriei. Au lucrat cinci ani de zile fără autorizație, nici punct de lucru n-au avut acolo - firma Nelson, proprietar unul Mateescu, fost polițai. Mi-a băgat igrasie în casă, nu se poate lumea odihni, m-am și mutat de acolo. Mi-a distrus totul, momentan sunt în proces. Am fost amenințat cu bătaia de proprietarul terenului, pe care-l cheamă Lazin. Nu sunt de acord”

Loredana Pălălău: „Nu se dau fără acceptul vecinilor. Tocmai pentru că aceste spălătorii au un specific anume. Și ele o să reentre la control, prin Poliția Comunitară se fac verificări să se vadă care sunt legale și care nu. Mulțumim de informații”

Ioan Marconi: „Eram cu geamul deschis, mi-a băgat igrasia în casă – a zis <nu-ți convine, închide geamul, sau mută-te>”

Loredana Pălălău: „Deci nu sunteți de acord cu această spălătorie”

Ioan Marconi: „Nu”

Loredana Pălălău: „Mulțumesc. Am să vă rog să depuneți și în scris. Dacă este cineva din partea beneficiarului sau proiectantului”

Sorin Lazin: „Sunt administratorul firmei pentru care se lucrează la proiect. Nu avem nici o legătură cu fosta firmă care a lucrat acolo, cu care este domnul în judecată. Proprietarul nu este la zi, nu sunt eu, este d-na Cosma. Noi am concesiionat terenul. Dl. are calcan... Vreau să vă întreb dacă eu trebuie să dau pe cale legală 20.000 de euro șpagă ca să-mi de acordul. Dacă dvs îmi spuneți, asta fac”

Loredana Pălălău: „Nu vi-am spus asta”

Sorin Lazin: „Sunt condiționat ca să primesc acordul”

Loredana Pălălău: „Sunt funcțiuni care deranjează zonele de locuințe, mai mult decât locuințele colective, mult mai mult. Nu se respectă un program, nu sunt spații închise, de multe ori funcționează ilegal. Dvs. ați depus documentație de urbanism, dar va trebui să îndepliniți condițiile impuse de legislație”

Sorin Lazin: „Sunt condiționat să plătesc bani. Tehnic fac orice, dacă Primăria îmi impune. Dar nu pot să dau bani pentru acord - asta e o ilegalitate”

Loredana Pălălău: „În curând se va face un caiet de sarcini și o metodologie aparte pentru aceste funcțiuni - depozitele, spălătoriile, service-urile auto, vulcanizările. Va trebui să își asigure spații închise ca să poată funcționa în cadrul orașului și în zone rezidențiale, va trebui să asigure condiții”

Sorin Lazin: „Noi lucrăm în litera legală, ne conformăm. Dar am fost condiționată bănesc pentru acord. Tehnic, nu era o problemă. Lucrăm de luni de zile la proiect, sunt bani investiți, sunt pierderi, nu contează. Așteptăm să fie gata proiectul”

Loredana Pălălău: „Acea condiționare trebuie să o rezolvați dvs. în instanță”

Sorin Lazin: „Mulțumesc pentru informație. Să înțeleg că se respinge?”

Loredana Pălălău: „Faceți și dvs. o adresă către Direcția de Urbanism, aduceți la cunoștință acest lucru, că probabil și vecinul va face același lucru, și se va lua o decizie”

Sorin Lazin: „Domnul nu știu dacă este proprietar de drept acolo. Când depune declarația vă rog să urmăriți dacă e proprietar de drept”

Loredana Pălălău: „Acele declarații se iau după extrasul CF și adresa din buletin. Dacă acestea corespund, înseamnă că dânsul e proprietar”

11. PUD Construcție imobil S+P+2E+Ep, str. M.A. Averescu nr. 60, beneficiar S.C. STEEL

Loredana Pălălău: „Este vorba de o parcelă de colț, situată într-o zonă rezidențială, imobil în regim de S+P+2E+Er. Există actualmente construcții acolo, care se dorește a fi demolate. PUG prevede P+2 – se constată că marea majoritate erau case vechi în regim de parter sau P+1 maxim. Din câte știu documentația a mai fost la noi, s-au făcut observații și s-a venit cu o nouă propunere. Procentul și indicii de ocupare a terenului erau foarte mari; nici aliniamentele și retragerile nu erau în regulă. S-a revenit cu o propunere prin care considerăm că sunt îndeplinite condițiile de amplasare, retragere și indici de construibilitate. Dacă sunt observații...”

Rodica Militaru: „Bună ziua. De la Colterm am primit următorul răspuns: SC Colterm a emis avizul pentru PUD în feb. 2008, la solicitarea beneficiarului SC Agroconfort SRL, acesta fiind beneficiarul avizului SC Colterm SA și nu SC Steel Confort SRL. Am dori să vedem PUD-ul...”

Loredana Pălălău: „De avize se pot ocupa și firmele sub-contractante”.

Rodica Militaru: „Noi am dori să vedem PUD-ul pentru care Colterm a emis avizul, ce prevede, să vedem dacă e același PUD de bloc, sau e unul de casă”.

Loredana Pălălău: „Îl aveți aici, puteți să-l consultați”.

Rodica Militaru: „Există un impact emoțional, pe care din păcate legea nu-l poate cuantifica. Săptămâna trecută, vecinul de la Lidia, alăturat, la apariția acestui nou plan, a făcut... mi-e greu să vorbesc despre asta, îl cunosc de câțiva zeci de ani. A făcut un atac de paralizie și este în spital. Pt că această așezare...”

Loredana Pălălău: „Vecinul de unde? Cel direct afectat de parcelă?”

Rodica Militaru: „Da, cel direct afectat, de pe Lidia. O să vă rog să... Poziția noastră referitor la legalitatea PUD-ului, la faptul că nu e legal să se facă locuințe colective prin PUD, dvs o cunoașteți. Nu vreau să rețin timpul nimănui. Vreau să atrag atenția că poziția Ministerului Dezvoltării, a Inspectoratului de Stat în Construcții, este similară. În primul trimestru al acestui an ați primit o adresă din partea ISC, că locuințe colective se pot face doar prin PUZ, și o scurtă perioadă de timp v-ați conformat. Dacă acest PUD se va aproba, noi îl vom ataca în contencios; sigur, justiția va decide. Dar eu mă gândesc că dacă avem pozițiile Ministerului și a ISC de partea noastră, și trei legi cel puțin, plus RLU, poate vom avea câștig de cauză. Și atunci mă întreb, beneficiarul PUD-ului nu va da în judecată Consiliul Local ca să recupereze cheltuiala cui PUD-ul?”

Loredana Pălălău: „PUG-ul existent prevede regim de P+2E. RGU poate spune că poți realiza cu două etaje mai mult decât ce e în stânga și dreapta. Sunt opinii diferite”.

Rodica Militaru: „Fac excepție de la prevederile aliniatului 1 clădirile care au fost cuprinse într-un PUZ aprobat conform legii. E vorba de PUZ”.

Loredana Pălălău: „Fac excepție, ați spus, fac excepție de la ce?”

Rodica Militaru: „Acest PUD prevede o clădire cu patru niveluri”.

Loredana Pălălău: „Este o vilă de tip urban – iar ajungem să discutăm blocul ca bloc comunist și să nu înțelegem că există și vile de tip urban”.

Rodica Militaru: „Este o zonă de case și așa dorim să rămână, nu să pătrundă aceste locuințe colective, care au rolul de cal troian. În noul PUG poate că cvartalul va fi încadrat ca zonă de locuințe colective și ne va distruge pe toți”.

Loredana Pălălău: „Am să rog, dacă există și proiectanți...”

Herman Krotz: „Îl înlocuiesc momentan pe tatăl meu, care e în spital. Am venit pt. minunea asta de aici. Mi s-a spus că se vor face blocuri – eu vă pot spune atât, că în UE nu știu cine aprobă într-o zonă de case să se pună un bloc. Numai la Timișoara cred că. Puteți merge oriunde, dar nu veți găsi un bloc într-o zonă de case”.

Loredana Pălălău: „Nu cred că orașele din UE sunt constituite doar din case. Și aș dori să facem o distincție clară între bloc și vilă de tip urban”.

Herman Krotz: „Eu vă înțeleg că vreți să puneți blocuri acolo, atunci de ce nu se vorbește cu lumea care locuiește acolo, să se facă cuiul cu capete, nu punem blocul aici, aici punem o casă...”

Loredana Pălălău: „Pt că aceste investiții nu sunt ale Primăriei, sunt ale proprietarilor și investitorilor. Potrivit legislației, funcțiunea nu e una incompatibilă cu cea de locuire, este tot locuire. Doar că spațiul

alocat unei familii este mult mai mic. La documentații este solicitat avizul unic, care semnifică rețele existente. Documentația de urbanism nu dă dreptul să realizezi investiția, să construiești. Se solicită o nouă documentație, proiectul pt autorizație de construcție, unde există proiecte de bransamente și tot ce trebuie, conform Legii 50. PUD nu permite să bagi utilajele imediat acolo. Există următoarea etapă, unde se întocmește PAC, se solicită proiecte, se depun acestea la regii, pe baza lor se dau alte avize. Din partea proiectanților, dacă e cineva”.

Herman Krotz: „Dacă tata o să moară, eu o să moștenesc asta, că altul nu mai e. Vă spun sincer, nu-mi convine un bloc acolo. Presupun că nici dvs nu v-ați simți bine în situația mea”.

Loredana Pălălău: „Din punctul meu de vedere, în regimul acesta de înălțime nu e bloc. E o vilă de tip urban. Toată zona de aici este ba de locuințe colective, ba de individuale”.

Rodica Militaru: „Trecerea de la locuințe individuale la locuințe colective se face prin PUZ”.

Loredana Pălălău: „Este aceeași funcțiune, d-na Rodica Militaru. Prin PUZ este schimbare de funcțiune. Funcțiunea se păstrează”.

Rodica Militaru: „În mod sigur vom acționa în contencios administrativ Consiliul Local dacă va aproba acest PUD, pentru că este nelegal”.

Ramona Pascu: „Care sunt argumentele legale pentru care vecinii se opun? Pt. că noi în proiect am încercat să respectăm regimul de înălțime impus, funcțiunea impusă prin PUG, am făcut analize de zonă și am văzut că în zonă sunt case P+1, sunt P+4 la o stradă mai încolo, pe Miloia și pe Drubeta. Ca volumetrie am încercat să ne încadrăm în contextul zonei. Sigur că am început cu o propunere probabil exagerată, dar am diminuat-o, am redus înălțimea, am redus nr. de apartamente. E vorba de opt apartamente. E o vilă, și nu un bloc. Și va încerca să se încadreze și ca aspect în caracterul zonei”.

Rodica Militaru: „Nu ne legăm de termenul de bloc, putem s-o numim vilă. Dar este într-o zonă în care RLU și PUG prevăd case pentru maxim două familii”.

Loredana Pălălău: „Situația la ora la care s-a constituit PUG asta era. Zonă rezidențială”.

Rodica Militaru: „Și asta dorim să rămână”.

Loredana Pălălău: „Atunci nu mai vorbim de zone metropolitane și poli de dezvoltare”.

Rodica Militaru: „D-na Pălălău, PUG a apărut tocmai pentru a corela ce are dreptul să facă un individ pe proprietatea lui cu interesele comunității. În acea zonă, comunitatea dorește să rămână zonă de case. Dacă acesta nu e un argument legal, dați-mi voie să îi spun d-nei arhitecte care sunt argumentele legale; dvs. le cunoașteți. Dumneai văd că nu le cunoaște. Avem o scrisoare de la Ministerul Dezvoltării care spune clar că trecerea de la case individuale la locuințe colective se poate face doar prin PUZ. ISC spune același lucru. RGU, art. 31, la înălțimea construcțiilor, spune că autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat. Pe aceeași parte a străzii. Fac excepție de la prevederile aliniatului 1 construcțiile care au fost cuprinse într-un PUZ. Deci e clar că PUZ trebuie, nu PUD. La art. 15, POT – spune că dacă zona e exclusiv rezidențială, cu locuințe P+1, P+2, POT e de 35%, dacă e vorba de clădiri cu mai mult de trei niveluri, POT e de 20%. Ori POT propus de dvs. e 47%. RLU spune la art. 22, pag. 60, că înălțimea construcțiilor, modificarea regimului maxim de înălțime, poate fi făcută în situații justificate, cu condiția elaborării unei documentații PUZ, care să cuprindă un studiu referitor la impactul creșterii înălțimii asupra siluetei urbane. Acestea sunt argumentele legale pt. care am spus că vom acționa CL în contencios dacă acest PUD va fi aprobat. Plus înscrisurile pe care le avem și pe care le vom pune la dispoziția instanței”.

Loredana Pălălău: „Sincer, nu știu cum ar putea un imobil de P+2E+Er să influențeze silueta orașului, dar asta e o altă discuție. Ce regim de înălțime prevede PUG pentru zona respectivă?”

Rodica Militaru: „P+2E, dar regulamentul spune clar...”

Loredana Pălălău: „Se va face în regimul și în caracterul zonei”.

Rodica Militaru: „Nu mă mai contrazic cu dvs, sunt foarte liniștită că vom avea dreptate în instanță, faceți cum considerați. O să depunem la cam. 12 contestația noastră și vedem ce se întâmplă, acționăm în consecință”.

Loredana Pălălău: „Mulțumesc. Următoarele materiale probabil că se vor publica în curând pe site-ul Primăriei, pot fi vizionate și consultate și pt. luna viitoare vom anunța o nouă dezbatere pentru toate materialele care sunt depuse în cadrul Direcției de Urbanism. Mulțumesc, la revedere”.

Director Direcția de Comunicare,

Violeta Mihalache

Șef Birou Relații Publice,

Alina Pintilie

Întocmit,

Adrian Schiffbeck