

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA

**PROCES-VERBAL**  
***PRIVIND***  
**DEZBATEREA PUBLICĂ**  
**DIN 24 Noiembrie 2011**

La dezbateră publică desfășurată în data de 24 noiembrie 2011, în cabinetul domnului Arhitect Sef de la etajul al II-lea al Primăriei Municipiului Timișoara, au participat reprezentanți ai Direcțiilor de specialitate din cadrul Primăriei Timișoara, și cetățeni. La dezbateră au participat circa 15 persoane. Întâlnirea s-a desfășurat pe parcursul a 1 ore și 20 de minute, începând cu ora 16.

### **Ordinea de zi**

1. P.U.D. – „Locuinte colective S+P+3E+Er” – Zona ODOBESCU, Timisoara, beneficiari ARBACH GHIATH și ARBACH OTILIA, proiectant S.C. CUB ART S.R.L.

.....

Proiectant - Proiectul a mai fost transmis și consultat de domnii de față sau reprezentanții dumnealor, s-au făcut observații, am răspuns la ele și mi-am însușit anumite lucruri care erau din erori de redactare. Ca să simplificăm propunem să dășii să spună problemele pe care le considera, ca impact asupra activității dumnealor de locuire din zona.

Marcus Stela: Am făcut observațiile la momentul la care le-am și scris în registrul la arhitectul șef. Prima mea întrebare a fost cum se poate ca într-o parcare, într-o zonă aglomerată, supraaglomerată, Constantin Noica, să se întâmple această cedare către proprietate privată, era un spațiu public categoric. Banuiesc că are un suport legal și întreb mai departe: dacă totuși se întâmplă acest lucru, știți bine că este în detrimentul spațiului verde și ar trebui cu atât mai mult să evitați orice gen de erori, fie ele de tehnoredactare, fie de gândire, fie de comunicare, ceea ce din păcate s-a întâmplat și cu noi. Vreau să știu dacă acele aspecte tehnice, le vor prezenta colegii mei categoric, dar aș vrea totuși un răspuns. Cum se poate ca un domeniu privat într-o zonă supraaglomerată, cu spații stranse, să fie permisă construcția unui asemenea imobil.

– X - Primul aspect este că terenul este nu este public, este un teren privat, terenul are o carte funciara în care se specifică cine este proprietarul.

Marcus Stela: Cum s-a ajuns în această situație, nu cine este proprietarul.

Proiectant – Nu știu, nu am astfel de cunoștințe, nu am fost implicat.

Marcus Stela: Acel domeniu public, unde oricine putea să-și parcheze mașina cum s-a putut întâmpla să se transforme în domeniu privat. Am întrebarea și în vară. Este înscrisă în registrul dumneavoastră. Dacă aveți pretenția că țineți o dezbateră publică, am fi dorit un răspuns punctual. Cum se poate? Și la părțile tehnice îi las pe domnii barbăte, care se pricep mai bine.

Ciurariu Sorin – Aici răspunsul l-ați primit și este acelaș. Etapa în care ne aflăm acum este o etapă în care se desparte propunerea din PUT. Așa prevede regulamentul și legea. Legalt de cum s-a ajuns la această situație, privitor la proprietate, este cu totul alta problema și nu face obiectul acestei întâlniri. Am încercat să fiu cât se poate de explicit pentru că această procedură

functioneaza de peste 6 luni si de fiecare data am rezolvat problemele care se puteau rezolva in cadrul acestui tip de intalniri. In cadrul acestui tip de intalniri, nimeni din aceasta sala nu va poate da acest raspuns pentru ca nu face obiectul discutiei. Daca dumneavoastra faceti solicitarea aceasta catre compartimentele primariei, veti primi informatia pe caile respective, care sunt caile legale si normale pentru acest raspuns. Ceea ce mi se pare interesant si este o etapa noua in cadrul acestui proces de consultare, este prezenta mass mediei si important este ca discutiile sa se focalizeze pe obiectul dezbaterii, pe ceea ce se prezinta, pe observatiile pe care dvs. Le notati privitor la intentia investitorului privat pe terenul a carui CF il are aici si il pune la dispozitie, si urmam in continuare toti pasii ca sa ajungem in continuare la etapa la care se poate sau nu se poate ca acest proiect sa devina o hotarare de consiliu.

Marcus Stela: Inteleg ca etapa este depasita si intrebarea mea este inutila.

Ciurariu Sorin - Vetii putea primi raspuns dar nu aici.

Jolsz Dan – Eu stiu doar in mare despre ce e vorba dar doamna a pus o intrebare corecta, fundamentala.

Ciurariu Sorin - Inca o data, vreau sa fie limpede pentru toata lumea, caracterul juridic al acestui teren nu poate fi discutat in aceasta etapa de dezbatere publica a unei solutii de arhitectura.

Andres – Am si eu o intrebare. Pe cat din suprafata se poate construi? Si cat e legal, nu cat ati solicitat?

Proiectant – 304m2. Noi am solicitat 40 % avand in vedere ca se doreste si amplasarea unui spatiu comercial

Andres - Cum puteti cere acest lucru daca legea prevede un anumit procent din aceasta suprafata? Pentru ce mai e facuta legea?

Proiectant - E vorba de un complex de locuinte cu functiuni complementare.

Andres Ce inseamna complementare?

Proiectant- Magazine, etc. Nu s-au schimbat caracteristicile urbanistice a proiectului, a aparut o functiune doar. Este recomandat Comisiei Tehnice.

Liliana Iovan - Comisia Tehnica nu e din partea primariei ci sunt arhitecti din oras. In aviz li s-a cerut acest lucru. Aceasta o fost conditia. Ca sa se poata accepta cei 40 % trebuie sa existe functiuni complementare., nu numai spatii de locuit.

Timis Adrian: Certificatul de urbanism 5995 din 30.12.2009 a fost aprobat pentru construirea de locuinte colective. Discutam despre acest certificate de urbanism care a fost reinnoit la sfarsitul anului 2010. A fost prelungit inca un an pana in 30.12.2011. Ca urmare, cu ce drept dvs. modificati acest certificate de urbanism?

Ciurariu Sorin - Vi-am spus. Este recomandarea Comisiei Tehnice. In urma dezbaterii in Comisia Tehnica s-a recomandat o acordare conforma zonei. Si conforma inseamna ca acea zona nu este exclusiv rezidentiala, este o zona rezidentiala cu functiuni complementare. Si atunci proiectantului i s-a recomandat sa aibe in vedere introducerea unor functiuni pe parter asa cum exista aceasta recomandare si cum am promovat de-a lungul anilor, pentru ca o zona sa nu aibe o singura functiune ci sa poata servi intereselor sociale comunitare. Si atunci la revenirea cu documentatia noua, s-a revenit pe aceasta functiune. In felul acesta s-a intamplat. Am retinut o intrebare pe care dvs. ati adresat-o si la care vreau sa va raspund si anume, exista posibilitatea ca dvs. sa va adresati Comisiei Tehnice, inclusiv sa cereti o dezbatere la care sa fie prezenti si membrii din Comisia Tehnica si consilieri. Ceea ce e bine ca incepem sa intelegem si noi si dvs, este faptul ca intre interesul privat si nevoia comunitatii existe tensiuni mai mari sau mai mici si daca gasim calea, gasim si rezolvarea lor, indiferent cat de mult timp ne ia ca stam de vorba, ca sa le asezam pe masa si ca sa le gandim.

Birceanu Titu: As vrea sa va intreb de ce ati apreciat ca solutia aceasta, de a permite construirea pe 40% din teren prin includerea unor spatii comerciale, nu afecteaza zona rezidentiala, dat fiind faptul ca in acea zona nu prea sunt imobile cu spatii comerciale la parter.

Ciurariu Sorin – Structura rezidentiala din zona respectiva a fost edificata pornind de la conceptul urbanismului functional, in care existau zone strict rezidentiale si zone functionale, fie productive, fie de servicii si mixajul acesta se facea foarte rar si numai in anumite cazuri, pe strazi principale ati vazut la parterul blocurilor de 4 etaje, ati vazut partere comerciale. In general in cartiere, lucrul acesta, la momentul la care ele s-au edificat, nu exista. De indata ce s-au schimbat lucurile din punct de vedere economic si poate politic, a aparut o fagocitare a apartamentelor de la parter cu o gramada de functiuni necesare zonei habitationale. Si atunci pe masura ce timpul a trecut autoritate a vaut tot felul de initiative, de la a permite functionarea la parter a diverselor functiuni pana la extinderea acestor parterre. In momentul in care apar initiative noi, atitudinea pe care a avut-o in general institutia arhitectului sef a fost de a asigura un mix de functiuni dand parterului nu caracter de locuire ci de functiune complementara.; si am insistat la toate planurile urbanistice ca acest lucru sa se intample si veti gasi foarte rar planuri urbanistice de obiecte unicate in care parterul sa nu aibe functiune comerciala

X- Ati primit dvs feed-back-ul din partea zonei ca doreste unitate comerciala? V-a interesat cumva dreptul de proprietate al locatarilor, proprietarilor din zona?

X - Acum se afla opinia lor, dvs daca faceti aceasta observatie “dle proiectant, noi nu suntem de accord sa aveti acest tip de functiune acolo”

X - E vorba de un procent de ocupare de 40%, asta inseamna 150 mp construiti. Din 150mp construiti sunt cel putin 40 de m de spatiu comercial. Daca dvs. faceti restaurant in spatiul comercial ?!

Miclea - 2 lucruri esentiale;: 1. probabil ca o sa cititi aceasta notificare, in care vor exista 17 puncte, care se pare ca dvs. la noile planse care le-ati redat aici nu respectati aproape in intregime ce ati facut pe desen. Am inteles ca ati primit-o astazi. Deci dezbaterea in conditiile acestea nu poate avea loc. Din moment ce dvs convocati pe cineva in dezbateri cu o zi inainte de a primi notificarea.

2. trecand din nou la baza cu redobandirea terenului de proprietar, probabil ca vom ajunge in instant, sa dovedim ca acel teren cu utilitati foarte clare de canalizare a fost in conditiile legii care nu permit ca un teren cu utilitati pe el sa fie redat pe vechii proprietari.

Ciurariu Sorin - Nu este obiect acestei discutii. Noi incercam sa tinem procedura de care suntem responsabili. Nu putem rezolva holistic o problema in acest tip de discutie, pentru ca legea prevede sa avem un singur tip de discutie, etichetate despre propuneri si observatii despre propuneri.

Miclea: Cand ati dat certificatul de urbanism 5995 din 30.12 ati verificat daca pe acest teren exista utilitati?

Proiectant : Avem avize de la institutiile orasului.

Marcus Stela - Intotdeauna v-om fi cu dezbaterea publica dupa ce etapa a trecut. Daca dezbaterea publica inseamna ca dvs. sa vorbiti avand specializarea, profesia si educatia pe care o aveti, numai in termeni tehnici procedurali iar cetateanul nu intelege ci vede doar lucrurile mari, faptele. Acolo nu e loc de inca o cladire. Daca ati obtinut dreptul de proprietar, foarte bine, faceti-va cladire dar atunci respectati distantele, utilitatile, inaltimea, fara derogari. Daca scrie 20 % suprafata construita ramaneti pe 20%, numai promovati ideea de 40% cu spatiul comercial. E o aglomerare urbana. Acolo nu are loc de intors o macara .

Ciurariu Sorin - Pana acum am dedus 3 observatii. 1. Dvs sunteti pentru ca proiectantul sa propuna investitorului procentul de 20%.

2. Dvs. cereti ca sa existe la aceasta etapa macar o strategie privitor la rezolvarea infrastructurii a parcelei.

3. Inteleg ca dvs. mai solicitati sa faca o descriere in termeni non-tehnici a felului in care se va desfasura organizarea de santier.

Timis Ardelean - Primaria s-a gandit un moment unde isi parcheaza acei locatari masinile?

Ciurariu Sorin - Solutia de parcare e prezentata cu aviz. Sa inteleg ca dvs solicitati un studiu pe intrega zona privitor la locurile de parcare? In mometul de fata, raspunsul meu este ca nu exista pentru ca nu l-a solicitat nimeni , nu avem studii punctuale de acest tip. Dar il puteti cere autoritatii locale sau chiar si proiectantului dar face parte dintr- o discutie mai larga.

X - Daca se respecta limitele de proprietate ale constructiei cu pricina, constructia aceasta va iesi atat de mica incat nu stiu daca are rost s-o faca. Alta problema este cea cu retelele. Pe acolo trec toate retelele de canalizare.

Timis Ardelean - Eu nu sunt de meserie dar cel putin asa stiu ca trebuie sa respecte niste distante fata de imobil

X - Aprobarea dvs de a construi 40 % un spatiu comercial afecteaza circulatia si parcare

X - Daca functiunea respectiva va ajunge sa fie cuprinsa in documentatie, locurile de parcare vor fi calculate pentru functiunea respectiva.

Marcus Stela - Eu una nu inteleg cum isi pot permite sa faca o sapatura la distanta asta fata de o cladire existenta.

Jolsz Dan - Daca imi permiteti cateva detalii tehnice ca sa trecem la subiect ca pana acum am discutat generalitati. Domnul arhitect sef nu mi-a raspuns la intrebarea cat este de legal faptul ca s-a schimbat destinatia autorizatiei de urbanism. Prin faptul ca nu mi-a raspuns imi este clar ca nu este legal.

Proiectant - Obligatia mea a fost sa tin cont de pararea comisiei de urbanism.

Ciurariu Sorin - Este foarte important sa intelegeti ca in lumea negocierilor de multe ori unii cer mult ca sa obtina putin. Atata timp cat exista sub contract un arhitect el ii da beneficiarului , in masura in care respecta legislatia in vigoare, o solutie favorabila iar dvs. ca cetateni puteti sa observati acolo unde exista semne de intrebare si daca in momnetul in care primiti raspunsul nu sunteti satisfacuti si autoritatea nu va da nici ea satisfactie la raspunsul respectiv pueti merge cu el mai departe.

Timis Ardelean - Nu am vazut in detalii nicaieri un detaliu despre demisol pentru ca acest plan de demisol se intinde pe aproape toata suprafata.

Proiectant - e o schema. Nu are cote. Dvs credeti ca in baza acestei documentatii se poate construi?!

Miclea - In ce stadiu de proiect sau de certificate trimiteti dvs. inspectorii de zona sa verifice daca distantele corespund acestui plan?

X - Sunt multe exceptii pe care le-ati aprobat in cazul asta, exceptii care sunt doar in favoarea beneficiarului, dar cred ca trebuie sa aveti in vedere, cand admiteti o exceptie, si interesul celorlalti. Cu foarte multa usurinta ati admis tot felul de exceptii, cu privire la destinatia spatiilor, cu privire la utilitati, la parcari.

Ciurariu Sorin - Ideea de exceptie nu este o regula dar cultural vorbind inseamna ca de multe ori din punct de vedere procedural s-a intamplat acelas lucru.Arhitectul si beneficiarul acela nu au

dorit sa respecte regulamentul la momentul respectiv. Si si-au asumat responsabilitatea, cu amenzi, cu scandal, cu oprirea santierului si au ajuns la rezultatul acela. Vi-am dat un exemplu exceptional doar ca sa intelegeti ca exceptia nu se referea la incalcarea legii. In cazul de fata nu se puna problema ca noi sa facem o exceptie.

X - As mai avea o intrebare legata de spatiul acela comercial, pentru ca in spatiul comercial discutam de birouri, de magazine, servicii sau orice. Nu vad de ce atunci se solocita doua terase pentru un magazine de exemplu. Terasa eu le vad pentru un restaurant.

Proiectant - Daca va uitati acum pe chestiile modificate vedeti ca terasa este in zona de acces a locatarilor iar dincolo nu are nici o terasa.

X - Sunt doua terase pe partea dinspre Constantin Noica, la parter si la etajul 1.

Proiectant - Nu. Acea e vederea. E o reprezentare. Nu imi cereti detalii pentru ca inca nu e proiectata constructia.

X - Noi discutam o dezbatere pe baza unei propuneri ?

Proiectant - Da, in etapa asta nu exista oportunitatea, aici exista o propunere de solutie.

X - Cand putem sa vedem o alta solutie?

01:11 Proiectantul: Asta nu pot sa va spun eu. Eu in schimb in momentul in care primesc o alta solutie va voi anunta.

X - Vreau sa ne explicati o intrebare tehnica: la momentul acesta, aceste desene nu reprezinta un proiect pe baza caruia se poate emite autorizatia de constructie. Dupa ce s-a emis certificatul de urbanism, urmeaza sa fie intocmite de o societate autorizata detaliile tehnice cu acuratete?

Proiectant - Nu. Presupunand ca acest demers ajunge la Consiliu si Consiliul aproba exceptia de la regulamentul local se va emite un nou certificat de urbanism pentru autorizatia de constructie, care va lua in considerare noii parametrii aprobati prin PUD. Daca nu se intampla lucrul acesta sau daca vor fi stabiliti alti parametrii, aceia vor fi trecuti in certificatul de urbanism.

X - Si intrebarea fireasca este urmatoarea: daca eu am parametrii acestia prezentati denaturati catre Consiliu, cum va dati seama ca acest desen inaintat respecta realitatea?

Proiectant - In momentul in care inaintam acest proiect catre Consiliu, acela e momentul in care noi ne asumam responsabilitatea. Deci atunci verificam noi. Rolul biroului nostru este ca atunci cand inaintam hotararea de consiliu sa ne asumam ceea ce inaintam. Pana atunci exista o etapa in care lucrurile sunt fluide. In momentul in care se va ajunge la o formula care va avea suprafete, avize, toate documentele conform ghidului metodologic inaintate catre noi, noi ne uitam pe ele si ne asumam responsabilitatea "Domnilor Consilieri puteti vota aceasta exceptie din punctul nostru de vedere". Ajungem la juridic se uita pe CF-uri, pe toate elementele juridice, dau avizul

privitor la legalitate, ajungem la consilieri, daca si acolo exista nemulumiri, consilierii pot cere o parere avizata din partea Comisiei Tehnice., chiar consilierii pot cere chestia aceasta la nivel de proiect.

X - Dvs. aprobati ce cere beneficiarul, ce cerem noi sau ce cere legea?

Ciurariu Sorin - Noi o sa aprobam ceea ce este legal.

X - Beneficiarul va face modificarile sau nu le va face, se vor afisa din nou pe site-ul primariei si la acel proiect noi nu mai avem nici un fel de drept de a face o noua dezbaterere?

Ciurariu Sorin - Aveti. Si acolo la cererea consilierilor se poate inclusiv in sedinta de plen intoarce pentru o optiune tehnica daca dvs. considerati ca recomandarile Comisiei catre Primarie ar fi fost favorabile cuiva si defavorabile altcuiva.

X - Avem norocul ca noul Cod Civil este mai ferm si ca se aplica in speta asta.

Ciurariu Sorin - Daca nu mai sunt discutii, va multumim.

Nyari Ciprian: mai sunt si alte solutii din sala, sugestii? Daca nu, atunci aceasta sedinta se incheie, va multumim pentru participare.

Director Direcția de Comunicare,

Violeta Mihalache

Întocmit,

Ciprian Nyari