

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA

PROCES-VERBAL
PRIVIND
DEZBATEREA PUBLICĂ
DIN 23 MAI 2016

La dezbaterea publică desfășurată în data de 23 mai 2016, în Sala de Consiliu a Primăriei Municipiului Timișoara, au participat reprezentanți ai Direcției de Urbanism: Andreea Stănilă - Arhitect Șef, Alin Moga – Șef Serviciul Certificari si Autorizari, Emilian Sorin Ciurariu – Director, Liliana Iovan, Gabriela Ghilezan – consilieri in cadrul Compartimentului Avizare Conformități PUG/PUD/PUZ, din partea firmei de proiectare SC Arhi 3D SRL: arhitect Belea Dan, arhitect Ruxandra Filip, respectiv din partea beneficiarului documentației SC Metaltim SA - domnul Popa Catalin, precum si cetățeni din zona studiata. Întâlnirea s-a desfășurat pe parcursul a unei ore, începând cu ora 15.

Ordinea de zi

1. PUZ – „COMPLEX REZIDENTIAL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER”, str. Iuliu Maniu nr. 35, Timisoara, beneficiar S.C. METALTIM S.A., proiectant S.C. ARHI 3D S.R.L.

Liliana Iovan, Direcția Urbanism: Buna ziua. Numele meu este Iovan Liliana, ne-am adunat pentru a lua parte la o dezbatere publica pe marginea documentatiei de urbanism „COMPLEX REZIDENTIAL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER”. O sa va rugam sa va prezentati inainte de a va expune punctul de vedere cu privire la aceasta documentatie. La aceasta dezbatere publica, ia parte din cadrul Directiei Urbanism: Arhitect Sef - Andreea Stănilă, Sef Serviciul Certificari si Autorizari – Alin Moga, colega mea Gabriela Ghilezan – consilier in cadrul Compartimentului Avizare Conformitati PUG/PUD/PUZ, din partea proiectantului documentatiei arhitect Belea Dan, arhitect Ruxandra Filip, respectiv din partea beneficiarului documentației - domnul Catalin Popa. Ii dau cuvantul domnului proiectant pentru a spune cateva cuvinte despre aceasta documentatie.....si Ruxandra Filip - arhitecta tot in cadrul SC Arhi 3D SRL.

Ruxandra Filip, arhitect S.C. ARHI 3D S.R.L.: Buna ziua. In primul rand as vrea sa va precizez, ca anterior acestei documentatii a fost emis Avizul de oportunitate nr. 14/26.06.2016, prin care s-a stabilit o zona de studiu: b-dul Iuliu Maniu, str. Budai Deleanu, str. Mangalia si str. J.N. Prayer N. Terenul este in suprafata de 3.779 mp, pe care se doreste a se construi un complex rezidential de locuinte colective cu spatii comerciale la parter. Conform P.U.G.-ului in curs de aprobare, terenul pentru care se propune interventia impreuna cu intreaga zona studiata, se incadreaza in M1 - Zona mixta cu regim de construire inchis adiacenta principalelor artere de trafic, iar in UTR-ul vechi este numarul 49. Ca si vecinatati, parcela are trei proprietati private, front stradal la b-dul Iuliu Maniu, iar in zona de nord – vest, se afla o gradinita in regim de P+1+M.

Artera de acces la teren o constituie bulevardul Iuliu Maniu, respectiv E 70, o strada cu un flux mare de trafic Din punct de vedere al ocuparii terenurilor cu cladiri, in zona studiata, procentele de ocupare si indicii urbanistici variaza foarte mult intre locuirea rezidentiala cu regim mic de inaltime si locuirea rezidentiala colectiva, care este in mijlocul acestui cvartal studiat.

Conform PUG, se prevede o structura functionala mixta si prevederile proiectului nostru, sunt acelea, de a construi o cladire rezidentiala care va avea un numar de 113 apartamente, pentru acestea se vor prevedea 140 de locuri de parcare. Ca si regim de inaltime sunt 2 corpuri de cladire la frontul de pe Iuliu Maniu si in zona posterioara a parcelei, in regim de inaltime S+P+5E+Er si un corp de legatura intre acestea cu regim de inaltime de S+3E, parterul fiind destinat parcarii autovehiculelor. Subsolul deasemenea este destinat realizarii de parcaje. Din punct de vedere al aliniamentelor, se prevad retrageri succesive, toate retragerile respecta prevederea de a se retrage

fata de limita de proprietate, jumatate din inaltimea cladirii, respectiv se va prevedea un front stradal continuu existent, spre strada Iuliu Maniu. Fata de limita posterioara se prevede 10 m retragere, iar fata de limitele laterale retrageri succesive de: 1.50 m pentru P, 3.00 m pentru P+1E, 4.50 m pentru P+2E, ajungandu-se la 9.00 m pentru P+5E. Inaltimea maxima prevazuta este de 18 m la streasina si de 21 m inaltime maxima. Indicii urbanistici sunt in procent de ocupare al terenului de maxim 70%, dar noi vom respecta art. 74 din RLU care prevede 50% din aria construita, pentru destinatie de locuit, mai precis 47,10% din aria construita, iar un coeficient de utilizare al terenului de 3. Procentul de spatii verzi este de minimum 15.00 %, iar din punct de vedere juridic, se va ceda o suprafata de 781,40 mp pentru drumul ce va face legatura intre bulevardul Iuliu Maniu si str. Platanilor. Multumim.

Helmut May: Ma numesc Helmut May sunt vicepresedinte al Consiliului din Iozefin. Prima intrebare: forajul solului, asta este in constructii primul lucru. Ca sa forezi, ca sa spui ce este jos.

Dan Belea, arhitect S.C. ARHI 3D S.R.L.: Imi cer scuze, in acest moment detaliem faza de PUZ. In momentul cand vom avea solutiile si se va incepa partea de proiect tehnic, se va face un Studiu geotehnic, care intradevar va prevedea si foraje si tot ce trebuie.

Helmut May: Un singur lucru stiu, ca se incepe cu un studiu geologic si dupa aceea se incepe cu proiectul. Ca degeaba faci dumneata proiectul, daca studiul geologic zice nu. Si asta vi se va intampla exact acolo. Si asta ca, toti cei care faceti proiectul asta, habar n-aveti ce este Timisoara! Din cauza ca va spun de ce. Bunicul meu a fost seful municipiului pe proiectari. Asa ca eu mai am harti acasa, de pe vremea Mariei Terezia, unde stiu ce a fost acolo, care dumneavoastra nu vreti sa le stiti. Din cauza ca, toate aceste proiecte au fost pe strada Paris, dar cand DSPATC – ul de acolo s-a desfiintat, nimeni din proiectanti sau Primarie, nu s-au dus, hai sa luam de acolo arhiva, sa vedem pe ce construim. Dumneavoastra construiti pe ceva ce nu este, sau pe ceva ce la suprafata este, dar fundatia nu este. Si va spun din ce cauza. Iuliu Maniu nr. 29, care este o cladire care apartine Primariei si acolo a vrut sa se faca 2 pivnite si n-au reusit si asta dumneavoastra o sa ajungeti acolo sa dati de nisip si de apa, la 1,60 m – 1, 70 m. Si eu stau pe Iuliu Maniu nr. 27. Al doilea punct, de unde s-a aprobat, fiindca este un ordin al Consiliului municipal, in partea dreapta a orasului, in toate partile orasului de sud, sunt case mici, nu este voie sa se construiasca decat P+2. De unde aveti aprobare P+5? Nu mai este P+M, cand este destul de in centru, ca iarasi nu se respecta, ca noi atatia kilometri stam intr-o balta, si care domnii arhitecti din Timisoara ignora. In caz ca vine un cutremur si pica, vecinii astia ce se intampla cu ei? Vor fi ingropati? Sunt o gramada de betoane turnate asa? Domnilor, dumneavoastra faceti niste greseli fundamentale, care noi daca vom merge mai departe, o sa va coste poate si slujba. Noi nu ne lasam.

Dan Belea, arhitect S.C. ARHI 3D S.R.L.: Bun, imi puteti detalia exact ce va deranjeaza sau care este problema? Am inteles ca prima dumneavoastra problema este un studiu geotehnic care nu a fost inca facut. Se va face acest studiu, normal, in momentul in care se va ajunge cu proiectul la faza de studiu geotehnic. In momentul de fata suntem la faza de solutii si de variante de idei, deci nu suntem la faza de proiect tehnic. Am inteles ca a 2-a problema, este nivelul de inaltime. In partea din spate a terenului, in interiorul cvartalului sunt deja cladiri P+4, chiar P+4+M, nu stiu exact daca au fost mansardate, dar sunt P+4.

Inca o problema, va deranjeaza inaltimea cladirii. Trebuie sa va ganditi ca aveti un bulevard cu 4 benzi in fata, nu este o straduta de 12 m, iar inaltimea este stabilita de PUG-ul Timisoarei si este respectata in tot acest proiect. Din pacate nu putem sa zicem ca nu este asa si nu putem sa spunem ca pe un bulevard lat si cu 2 benzi de circulatie pe sens, dorim sa construim case parter sau P+2. Va rog frumos, astept alte intrebari la care o sa incerc sa va raspund.

Helmut May: Dumneavoastra ati spus ca Iuliu Maniu este bulevard, este o strada ordinara si va spun de ce. Din cauza ca este singura strada care are in mijloc parcare cu gard, ceea ce ati vazut, Romania este o tara mioritica. Cum poti tu sa iti imaginezi, sa faci un bulevard cu parcare in mijloc si sa distrugi? Si acolo sunt informat si am inceput sa adunam actele, cine a manevrat, ca sa se faca parcare in mijloc si pravaliiile care au fost in stanga si dreapta sa se distruga.

Dan Belea, arhitect S.C. ARHI 3D S.R.L.: Eu imi cer scuze, haideti sa discutam totusi la subiect, pe amplasamentul acesta. Pana la urma, nu cred ca suntem nici unul in masura sa vedem de ce s-a facut acel drum in felul in care s-a facut, s-au aprobat niste hotarari de Consiliu Local, discutam despre cu totul altceva, haideti sa ramanem totusi pe ce ne deranjeaza pe noi acum.

Domnul X: N-am nici o problema cu regimul de inaltime, regimul de inaltime era probabil cel aprobat in zona, avem o alta problema. Pur si simplu POT 70% mi se pare putin fortat fata de 40% cat este acum. As dori sa stiu de ce s-ar putea accepta 70%?

Dan Belea, arhitect S.C. ARHI 3D S.R.L.: Da, o sa va raspund. Situatiia este urmatoarea: nu construim 70%, noi construim 50% - 47,10%. Exista in noul PUG un citat care spune ca se vor calcula in felul urmator: ca 70% va fi procentul de ocupare al terenului maxim, dar conform noului PUG se calculeaza cu tot cu parcarile de la sol

Domnul X: Are vreo legatura cu spatiul de colt, sau nu, de la parcela?

Dan Belea, arhitect S.C. ARHI 3D S.R.L.: Da, asa este, la acelasi articol se discuta despre parcela de colt si de parcela normala. O parcela de colt are POT de 50% pentru cladiri iar restul pana la 70% sunt parcaje si alei.

Domnul X: Dar in momentul de fata parcela nu se afla pe colt.

Dan Belea, arhitect S.C. ARHI 3D S.R.L.: Nu, nu este o parcela de colt. In avizul de oportunitate a fost cerut un acces pentru decongestionarea traficului de la blocurile care se afla in spate.

Domnul X: Am inteles, conform avizului de oportunitate, nu am nici o problema. Atata timp cat o sa se faca cum trebuie si cu retragerile care trebuie, nu incurca pe nimeni; decongestioneaza probabil spatiul in spate. Problema mea este, dumneavoastra cand ati socotit POT 70% cu tot cu terenul care exista acum alocat si pe care o sa-l donati Primariei?

Dan Belea, arhitect S.C. ARHI 3D S.R.L.: Da, conform legii in vigoare procentul de construire se face calculand, din parcela avuta initial.

Domnul X: Vedeti, aicea nu mi se pare. Eu cred ca, corect ar fi fost sa existe astazi ca parcela sa fie pe colt, iar daca astazi ar fi fost ca parcela sa fie pe colt, as fi inteles. Daca se face un drum, el exista acolo, acela care ramane dupa ce se cedeaza drumul respectiv, are mult mai putina suprafata. Nu poti sa iei 40 la 70% si nu suprafata care o donezi Primariei, nu mi se pare corect.

Dan Belea, arhitect S.C. ARHI 3D S.R.L.: Am inteles. Conform Legii 350, exista in aceasta lege un un articol, care spune ca POT se calculeaza din parcela dinainte de dezmembrare, pentru ca, se considera ca drumurile care se cedeaza ulterior, nu este normal...

Ioan Todor: Atunci situatia actuala, nefiind drumul nou, ar trebui sa fie o etapa, adica se construiesc drumul se face o noua reintentabulare pe noua suprafata, iar dupa aceea se depun documentele pentru investitie.

Dan Belea, arhitect S.C. ARHI 3D S.R.L.: Nu. Discutam despre o documentatie de urbanism in care se fac niste propuneri, documentatia se aproba si ulterior se face constructia. In momentul in care facem aceasta documentatie, tinem cont de tot ce inseamna procente de ocupare conform PUZ-ului in vigoare si pentru solutia care va rezulta prin aceasta lucrare. Nu putem sa facem o varianta de PUZ pe ce va fi ulterior si sa nu mai tinem cont de ce a fost inainte.

Domnul X: Nu, trebuie sa tineti cont de la inceputterenul de drum nu o sa mai fie al dumneavoastra, terenul respectiv o sa fie al Primariei

Dan Belea, arhitect S.C. ARHI 3D S.R.L.: Terenul de sub drum va fi al Primariei, dar conform Legii 50, POT se calculeaza din suprafata directa de dezmembrare.

Ioan Todor: Din partea Primariei s-a justificat acest drum, ca o fluidizare a traficului si s-a gasit oportunitatea actuala de a se face din acel loc. La numarul 29, cum zicea si vecinul exista un spatiu al Primariei care putea la fel de bine sa fie utilizat pentru construirea unui drum de acces. Mi se pare fortata solutia aceasta cu drumul de acces, pentru a putea sa se justifice un anumit procent. Nu inteleg insistenta Primariei de a se face drum de acces. Cand avea terenul, s-a spus ca nu exista o alta solutie, am tot urmarit acest aspect de mult timp si pe terenul existent s-a construit ceva ce nu s-a folosit pentru fluidizarea traficului pentru constructia unui drum si acum se face un artificiu....ma rog.

Dan Belea, arhitect S.C. ARHI 3D S.R.L.: Din punctul meu, sincer ca si proiectant sunt perfect de acord cu dumneavoastra, dar din pacate, noua ni se impune de catre un aviz de oportunitate si de catre o comisie sa facem un drum de acces. Ne pare rau ca acest drum nu a fost facut mai devreme pe o alta parcela, astfel incat noi sa nu mai trebuiasca sa cedam aceasta parcela.

Ioan Todor: Acelasi punct de vedere l-am avut si data trecuta, stiu punctul dumneavoastra de vedere.

Dan Belea, arhitect S.C. ARHI 3D S.R.L.: Din pacate, pentru promovarea documentatiei, noi trebuie sa respectam tot ce se spune in avizul de oportunitate.

Domnul X: Ar fi fost bine sa avem un plan in care sa vedem accesul la drumurile din spate de parcare. Din ce ma uit eu aicea, noi putem sa presupunem ca se merge pe dedesupt.....

Dan Belea, arhitect S.C. ARHI 3D S.R.L.: La intalnirea anterioara am facut o invitatie spre biroul nostru pentru o consultare, dar din pacate nu a venit nimeni sa ne contacteze. La faza de PUZ nu se deliaza acest lucru.

Domnul X: Atunci de unde stim ca se respecta intrutotul numarul de parcaje necesare? Pentru ca acum, din planurile pe care le avem, nu reiese numarul de locuri de parcare necesare.

Dan Belea, arhitect S.C. ARHI 3D S.R.L.: Este foarte simplu. Noi in momentul in care detaliem numarul de parcaje si il trecem in PUZ si acesta se aproba, in varianta in care ne prezentam la autorizatie si acest numar de parcaje nu este respectat, autorizatia nu se elibereaza de catre Primaria Timisoara. Acest lucru ar trebui sa va spuna colegii nostri din Primarie si care va pot detalia procedura exacta a autorizarii unei lucrari.

Ioan Todor: Data trecuta cand ne-am intalnit era vorba sa refaceti o plansa, aceea cu

Dan Belea, arhitect S.C. ARHI 3D S.R.L.: O aveti deja este refacuta, toata documentatia este modificata conform discutiei pe care am avut-o ultima data.

Helmut May: Aici exista o poarta unde pe Vacarescu veneau tirurile si intrau pe aici sa descarce, insa facand scandal Platanilor ca tirurile de multe ori se opreau peste noapte aici, poarta asta au blocat-o. Dar desenul asta, asa ar trebui sa fie, rosu incoace si aici s-au substituit pot sa spun

Dan Belea, arhitect S.C. ARHI 3D S.R.L.: Eu nu inteleg intrebarea, imi cer suze, doriti sa spuneti ca ridicarea topografica si planul parcelar nu este in regula?

Helmut May: Nu este corect

Dan Belea, arhitect S.C. ARHI 3D S.R.L.: Deci dumneavoastra doriti sa spuneti ca ridicarea topografica si planul parcelar cu ștampila este un fals?

Helmut May: Este un fals grosolan!

Dan Belea, arhitect S.C. ARHI 3D S.R.L.: Am inteles. O sa verificam. Pentru aceasta problema noi avem o documentatie topografica autorizata de Cadastru. Rugamintea noastra este, sa va adresati Oficiului de Cadastru

Helmut May: Nu este, este un fals grosolan! Drumul asta este cu 8 m.....Acolo la drum, dupa proiectul pe care l-ati facut dumneavoastra, nu mai exista drum pe hartie, el practic exista! Acolo

are vreo 8 m, trebuie sa intarati inapoi. Drumul, cand din fata il iei, de la poarta, exact in spate iesea drept afara, in fata portii facea curba, ca daca se deschidea poarta, drumul exact inapoi intra.

Dan Belea, arhitect S.C. ARHI 3D S.R.L.: Imi cer scuze, dumneavoastra sustineti ca ridicarea topografica vizata de Cadastru, nu este buna.

Helmut May: Nu este, este buna!

Dan Belea, arhitect S.C. ARHI 3D S.R.L.: Am inteles. O sa verificam, ca sa vedem ce se poate face, ca sa ajungem la o discutie.

Helmut May: Si atunci cladirea aia din spate, ati pierdut vreo 12 m din ea

Dan Belea, arhitect S.C. ARHI 3D S.R.L.: Am inteles. O sa verificam si daca intradevar este cum spuneti dumneavoastra si nu este in regula cu ceea ce avem noi, probabil ca se va modifica tot planul din acest moment.

Helmut May: Ca Platanilor pe strada Mangaliei nu mai are iesire. Neavand iesire ati intrat in conflict cu Pompierii si cu Smurd-ul. Inchideti o strada. Si plus de aceea, dumneavoastra cand faceti fundatia, ajungeti exact cum este proiectul asta, exact langa fundatia unei case vechi. Dumneavoastra stiti ca fundatia este din caramida si cred ca stiti ca caramida dupa 100 - 120 ani, cat au cladirile astea acolo, cand da de aer, in acel moment se face praf. Exact ce s-a intamplat cand s-a propus subteran in fata Operei. Dumneavoastra ce faceti?

Dan Belea, arhitect S.C. ARHI 3D S.R.L.: Am inteles punctul dumneavoastra de vedere. In momentul in care se va ajunge la proiectul tehnic, la gasirea unei solutii tehnice de rezolvare a acestei probleme pe care dumneavoastra ati ridicat-o, sigur specialistii vor gasi o solutie.

Helmut May: Plus de aceea, dumneavoastra, daca se lipsesc doua cladiri una de alta, trebuie sa aveti acordul proprietarului, altfel trebuie sa aveti 1,50m intre cladiri.

Dan Belea, arhitect S.C. ARHI 3D S.R.L.: Asa este. Tocmai de aceea in Certificatul de Urbanism care se va emite pentru Autorizatie, probabil ne vor cere, Primaria aici de fata sau reprezentantii ei, ne vor cere acceptul vecinului. Este normal, apare in toata documentatia de urbanism.

Helmut May: Casa aia, nu o sa primiti acceptul, din cauza ca casa aia are gradinita. Fosta Resita, actualmente Iuliu Maniu, eu de la fiecare casa va spun ce are omul.

Dan Belea, arhitect S.C. ARHI 3D S.R.L.: Alte probleme tehnice, va rog?

Domnul X: Vis a vis de noua plansa, de noul drum cum apare acum, care este parerea Primariei vis a vis de cum arata acum? Este ok? Parcela cu trotuar, exact cum ati desenat dumneavoastra acum. Eu vorbesc strict din punctul de vedere al Primariei. Acuma, binenteles ca o sa trebuiasca si Comisia de Circulatie sa-si spuna un punct de vedere pe aceasta propunere. Pentru pe cat cunosc eu si cat am reusit sa strang informatii, drumul asa cum l-ati prezentat dumneavoastra, nu corespunde standardelor, sub nici o forma.

Dan Belea, arhitect S.C. ARHI 3D S.R.L.: Asa este. Ceea ce am facut noi in momentul de fata este o varianta, astfel incat sa ajungem la un compromis, astfel incat toata lumea sa fie multumita. In momentul in care se va prezenta probabil Avizul de la Circulatie, se va prezenta si aceasta optiune, care a fost a dumneavoastra, de a nu avea banda de circulatie in vecinatatea caselor si probabil ca pana la momentul in care se va dezvolta strada, ajungand la 12 - 16 m sau la cat va fi prin cedarea din partea de sud, de la numarul 33, se va merge pe ceva de compromis, adica pe varianta pe care am propus-o in momentul de fata.

Domnul X: Nu stiu daca o situatie de compromis ar multumi Primaria, nu stiu care e interesul Primariei. Primaria nu poate sa vina astazi sa spuna, ca vecinii care sunt riverani cu acel drum, o sa vanda in 2, 3 ani 5, 10, 15. Probabil o fie fortati sa vanda in momentul in care o inceapa sa le crape casele. Degeaba inventam noi acum, sau ne imaginam ca o sa fie o restrictie de viteza de 30

km/h sau cum a fost discutia data trecuta sau de tonaj, nu respecta nimeni chestia asta, stim foarte bine din experienta practica. Acum nu stiu cum este gandirea Primariei, daca dansii se gandesc ca noi sau vecinii de acolo, intr-un an, 2, 3, 5, prin aceasta fluidizare, sa zicem a traficului, de pe Iuliu Maniu, asa cum v-am spus nu mai e cum era odata candva acum 2, 3, 4, 5 ani de zile, intradevar atunci s-ar fi impus, acum din punctul meu de vedere, nu cred ca se mai impune, o chestiune de genul asta. Sau sa se faca drumul asa, cum ar trebui sa se faca, la toate standardele.

Helmut May: Stiti de cand a fost un proiect acolo, ca sa se faca o strada de pe Frobl pe Mangalia? In 1923. Casa mea, care au facut-o bunicii, n-au primit avizul sa fie cu acoperisul spre soare, din cauza ca acolo unde este cladirea Drumurilor Municipale – Iuliu Maniu nr. 29, acolo trebuia sa se faca strada.

Dan Belea, arhitect S.C. ARHI 3D S.R.L.: Am inteles. Revin la intrebarea anterior formulata. In momentul de fata cred ca a fost cea mai buna solutie pe care am putut-o gasi, pentru a rezolva cererea de la comisia CTATU si ceea ce ne-au spus in Avizul de oportunitate sa facem si zic eu cat de cat un compromis cu domnul care are din cate am inteles, dormitorul pe partea respectiva.

Domnul X: Si cu problemele care vor aparea, legat de structura cladirii care sta....Cine ne va despagubi, cine ne va oferi ceva?

Dan Belea, arhitect S.C. ARHI 3D S.R.L.: La aceasta intrebare, sincer nu va pot raspunde in momentul de fata, pentru ca noi nu va putem da o solutie acum. Adica legal, nu exista nici o varianta de a va oferi o solutie in problema aceasta.

Ioan Todor: Noi ar trebui totusi sa ne indreptam catre Primaria ca un garant al proprietatii. Dupa ce va aparea o avarie, care in mod sigur va aparea in urma unui santier, noi va trebui sa ne adresam unei instante si va decurge procesul cat va decurge, 1 an, 2, 3, dar nu e in regula. Si data trecuta am pus problema asta. As astepta o protectie din punctul asta de vedere din partea administratiei locale

Domnul X: As vrea sa stiu si au punctul de vedere al Primariei, vis a vis de acest lucru ca este o chestiune de moment, ca poate ceilalti se vor gandi sa vanda candva. Mi se pare o gandire, strict ca si Primaria. Acuma ma uit la dumneavoastra ca si comisie a aceleia. Mi se pare o chestie fortata: fac compromis acum, ca poate ca, in viitorul apropiat, vecinii de acolo, avand in vedere ca se ridica acel complex rezidential vor vinde si vor pleca si ei si noi ne vom dezvolta. Nu cred ca e o gandire a Primarie, nu stiu cum au vazut-o dansii, vis a vis de treaba asta.

Dan Belea, arhitect S.C. ARHI 3D S.R.L.: Va spun cum o vad eu in momentul de fata. Normal ca si reprezentant al beneficiarului si ca proiectant al dumnealui, eu ar trebui sa cedez doar jumatate din acest drum, ceea ce inseamna din 12 m, eu sa cedez 6 m. Dupa toate discutiile din Primaria si dupa toate discutiile care au rezultat in urma acestui aviz de oportunitate, s-a ajuns la concluzia ca din pacate, de la 6 m, eu trebuie sa cedez un pic mai mult, sa creez 2 benzi totusi, sa fluidizam traficul.

Domnul X: Doua benzi care in momentul de fata daca se fac asa, ele nu sunt conform normelor de circulatie pe drumurile publice.

Dan Belea, arhitect S.C. ARHI 3D S.R.L.: Conformatia drumului nu este standard, in schimb marimea benzilor este exact conform normativului. Minim pentru o banda de circulatie conform normativului este de minim 2,75 m. Respectam fasia carosabila minima din Normativul de drumuri, pastram pe partea dinspre noi toata partea de zona verde si trotuar conform Normativului si spre dumnealor lasam intradevar un trotuar de 1,20 specific doar pentru protectia cladirii, solutia la care am ajuns in urma discutiei avute acum 2 saptamani.

Helmut May: Si plus de aceea, domnilor, oamenii de la 37, aia nu mai vad soare.

Dan Belea, arhitect S.C. ARHI 3D S.R.L.: Puteti sa repetati, va rog, ce este cu vecinii?

Helmut May: Pentru locatarii de pe Iuliu Maniu nr. 37, soarele va apune definitiv!

Dan Belea, arhitect S.C. ARHI 3D S.R.L.: Imi puteti spune va rog pe ce puncte cardinale au ei in momentul de fata deschiderea ferestrelor?

Helmut May: Dumneavoastra cititi istoria de ce au geamurile asa. Geamurile pe vremea aceea s-au facut dupa aliniamentul stradal si dumneavoastra trebuie sa respectati ca, casa aia sa primeasca lumina soarelui.

Gabriela Ghilezan, Direcția Urbanism: Trebuie sa intelegeti ca aceasta documentatie este la faza de studiu, da? Acum suntem in informarea si consultarea publicului. Conform Certificatului de Urbanism, in baza caruia se face toata aceasta documentatie, dansii trebuie sa-si obtina toate avizele, printre care si Avizul de la Sanatatea populatiei. Daca nu se respecta orele de insorire ale vecinilor, nu-si primesc avizul.

Domnul X: Ma scuzati ca va intrerup. Vorbim de ce moment al eliberarii acelu Certificat de Urbanism? Pentru ca, daca astazi obtinem un Certificat de Urbanism, gradul de ocupare al terenului in zona este de 40%.

Gabriela Ghilezan, Direcția Urbanism: Pentru asta se face documentatie de urbanism

Domnul X: Dupa aceea daca facem ulterior si se aproba acest PUZ, intradevar este 70%

Domnul X: Dumneavoastra ca si obiectiv, acceptati P+5E+Er, inseamna ca terenul respectiv, terenul acesta care o sa creeze un precedent acolo, el ar trebui sa fie cel care sa preieie norma fiscala. Daca el nu asigura locurile de parcare in limita aceasta si dumneavoastra dati un Certificat de Urbanism pentru el....Aveti dumneavoastra planul subsolului si planul parterului si puteti sa-mi spuneti ca...

Gabriela Ghilezan, Direcția Urbanism: Ceea ce va pot spune eu la faza asta, este ca dansii urmeaza sa intre in Comisia de Circulatie, da? Locurile de parcare se calculeaza in functie de functiunea pe care dansii o propun. Si exista regulamentul Local aferent PUG-ului, unde exista o Anexa in baza careia se calculeaza clar locurile de parcare. Daca dansii nu pot sa dovedeasca ca au acele locuri de parcare si nu asigura locurile de parcare. In plus de asta fiecare documentatie de urbanism se aproba prin H.C.L., practic ajunge lege locala. Noi, in fiecare referat de specialitate si in fiecare proiect de hotarare, pe care probabil la un moment dat il veti regasi pe site, cand va fi supus conform Legii 544 - transparenta decizionala, veti vedea ca documentatia va fi cu un amendament , in care va scrie ca „Autorizatia de Construire se va emite doar daca locurile de parcare vor fi facute strict pe terenul beneficiarului”

Domnul X: Da, dar ei la Autorizatia de Construire, nu este discutia noastra

Gabriela Ghilezan, Direcția Urbanism: Ei vor avea toate avizele, nu m-ati inteles. Am discutat despre locurile de parcare, va raspund despre locurile de parcare. Ca sa-si obtina acel regim de inaltime, dansii trebuie sa dovedeasca ca respecta legislatia in vigoare: cu retrajeri, cu insorire, cu aliniamente, cu acces.

Domnul X: La faza de PUZ?

Gabriela Ghilezan, Direcția Urbanism: Pentru asta fac PUZ-ul! Mai devreme m-ati intrebat de ce nu dezmembreaza drumul. Pentru ca au nevoie de aceasta documentatie, legea specifica ca un drum se deschide printr-o documentatie de urbanism. Nu au nici o metoda sa-si dezmembreze drumul inainte de aprobarea documentatiei.

Domnul X: Deci, nu poate sa existe PUZ pana nu e reglementata situatia parcarilor.

Gabriela Ghilezan, Direcția Urbanism: Prin Avizul de Circulatie

Domnul X: Deci, la faza de PUZ, nu vorbim de autorizatie, am inteles.

Helmut May: Stiti ce o sa faca domnii, o sa zica facem parcare sub bloc, Si fiindca actuala conducere a Timisoarei nu cunoaste situatia subterana a orasului si dansii nu o sa aiba parcarile subterane. In Timisoara, in subteran nu faci nimica

Gabriela Ghilezan, Direcția Urbanism: Vor avea și un studiu geo preliminar la faza de documentației de urbanism

Helmut May: Doamna dragă, asta ar trebui stabilit de-acum.

Gabriela Ghilezan, Direcția Urbanism: Noi încercăm să vă explicăm care e legislația în vigoare. Eu pot să vă explic foarte clar ceea ce putem noi să le cerem în această fază.

Domnul X: Astăzi, când vorbim despre acest PUZ, fără existența acelui drum dansii nu se încadrează, nici în regimul de înălțime, nici în procentul de ocupare al terenului.

Gabriela Ghilezan, Direcția Urbanism: Asta face PUZ-ul! PUZ-ul face derogare de la PUG, pentru că altfel i s-ar fi dat autorizație directă. Nerespectând acei indici se face documentație de urbanism, conform Legii 350/2001.

Ioan Todor: Nu știu, mie mi se pare absurd. Discutăm un proiect care e posibil să nu primească avize, de ce discutăm? Este foarte probabil să nu primească avize, cum ați spus și dumneavoastră.

Gabriela Ghilezan, Direcția Urbanism: Sunt convinsă că dansii au studiat foarte în amănunt problema și sunt convinsă că respectă legislația, pentru că cu această soluție dansii vor merge la avizare. Dansii au și început perioada de avizare și dansii știu că orice modificare din perioada informării și consultării, se întorc înapoi în etapa de informare și consultare și nu cred că își asumă nimeni acest risc.

Ioan Todor: Există riscul că în urma dezbaterii publice să se considere din lipsa de participanți, să fie un fel de aprobare tacită.

Gabriela Ghilezan, Direcția Urbanism: Nu există riscul de aprobare tacită. Este perioada de informării și consultării a publicului, cum v-am explicat și când am fost cu colega mea, aici de față, pe teren, ca am vorbit cu dumneavoastră. Cum am explicat la toată lumea, batând la toate ușile din tot cvartalul, aveți dreptul să veniți să vă exprimați părerea. Și acum am să vă spun frumos, majoritatea oamenilor au spus: „Nu ne interesează!” Deci, nu știu despre ce acord tacit discutăm.

Helmut May: Știți de ce? Pentru că pe ala care stă pe Platanilor 1, nu are cum să-l intereseze ce se întâmplă la 300 de metri de el.

Gabriela Ghilezan, Direcția Urbanism: Eu vă înțeleg. Așa cum v-am dat și dumneavoastră invitație, așa am dat la toată lumea, nu numai la Platanilor 1.

Domnul X: Dar nici nu contează, nici nu văd relevantă la problema asta.

Helmut May: Dacă-l face P+3, de acord, dar P+5... Sa vedem cine îi da aprobarea

Domnul X: Dar nici nu poți pe 1000 mp să faci tot. Adică e normal, că pe un bulevard mare trebuie ridicat regimul de înălțime, trebuie ridicat toate cele, dar până la urmă trebuie să ne gândim puțin, hai totuși, dacă facem 150 de apartamente, să punem 160 de mașini acolo, să existe trafic fluidizat pe zona respectivă, să nu pice casele oamenilor de jur – împrejur, că dacă drumul asta se face, casa lui domnul, sigur o să pice.

Dan Belea, arhitect S.C. ARHI 3D S.R.L.: Sunt perfect de acord cu ce ați spus mai devreme. Încercăm să reglementăm totul ca să iasă cât mai bine. Sincer să fiu, mai mult de atât nu putem face, în momentul de față.

Helmut May: Știți ce-mi place, toată lumea construiește locuințe, pentru cine? Ca pe Torontalului, aproape de ruina aia de Spitalul municipal, sunt aproape 20 de blocuri care de 10 ani de zile sunt terminate și stau goale. Și dacă mergeți cu mine într-o plimbare în oras, găsim sute și sute de apartamente goale.

Dan Belea, arhitect S.C. ARHI 3D S.R.L.: Imi cer scuz că vă întrerup, mi-ar face foarte mare plăcere să vă răspund la întrebări tehnice legate de această lucrare, nu la ipoteze la ce se poate face sau cum se va putea face.

Domnul X: In momentul asta la faza de discutii, aveti un plan de parter si de incinta vis a vis de parcaje?

Dan Belea, arhitect S.C. ARHI 3D S.R.L.: Da, exista. Am facut toate nivelele detaliate.

Domnul X: Alea, din punctul meu de vedere cu rampele si cu toate cele, tine strict de sistematizari de drumuri si alea ar fi interesant sa le vedem, cum ocupa....Ar trebui 130 si cate apartamente sunt, undeva la 160 de locuri de parcare

Dan Belea, arhitect S.C. ARHI 3D S.R.L.: Sunt 113 apartamente si avem 140 de locuri de parcare, cu 10 locuri de parcare in plus fata de ceea ce cere Normativul. Pentru a consulta planurile, care in momentul de fata le avem la birou, va rog frumos asteptam un telefon si o vizita la noi la birou. Va putem pune la dispozitie tot ce inseamna partea de proiect tehnic.

Domnul X: Da, o sa sun eu in prealabil.

Domnul X: Am o intrebare, ca am fost putin nelamurit. Printre atributiile proiectantului intra datoria de a nu afecta cladirile celor din jur?

Dan Belea, arhitect S.C. ARHI 3D S.R.L.: Este normal. In momentul in care se va face proiectul de executie, se va obtine un aviz de la inspectia in Constructii (Inspectia in Constructii este reprezentantul Guvernului Romaniei in teritoriu), nu va da acel aviz, decat in momentul in care se indeplinesc toate conditiile: una dintre ele este siguranta vecinilor si a doua este siguranta in exploatarea cladirii. Din start, in momentul in care se va dori sa se execute o lucrare acolo, dumnealor vor cere proiectul detaliat (se va depune in 2 exemplare la inspectia in Constructii) si se va obtine acel aviz. Ei vin si verifica in timp si verifica si solutia aleasa, in functie de ceea ce se doreste sa se faca acolo. Iar proiectantul de structura, peste el exista un verificator, un expert tehnic si mai multi oameni care sunt atestati MLPAT (Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarea Teritoriului). Nu se vor face documentatii si sigur Primaria Timisoara nu va aproba fara un aviz de la inspectia in Constructii si fara acceptul vecinilor daca este cazul, in momentul in care se va merge din limita in limita.

Ioan Todor: Avand in vedere ca la numarul 29 exista o constructie, exista ceva avize, e constructia Primariei, banuiesc ca exista ceva avize, ceva studii geologice? Acele studii geologice nu pot asimila, vreo 30 m lateral?

Dan Belea, arhitect S.C. ARHI 3D S.R.L.: Va raspund eu. Ba da. Daca exista o problema referitor la rezistenta terenului, va garantez din start ca nu este nici una. In momentul de fata, in Timisoara, pe terenul in care exista acuma, se poate construi cam orice ne dorim, asta va garantez. Avem exemplul Mall-ului, avem exemplul coltului sensului giratoriu de la Iuliu Maniu, unde aveti un P+8, facut de cand lumea.

Domnul X: Da, dar tot ajungem intr-o problema tehnica, la o inaltime de P plus...sa ajungi la o inaltime de 21 m, trebuie sa iti dea o coborare destul de mare in fundare si trebuie sa fi destul de departe de restul cladirilor care sunt cu fundatii de caramida.

Dan Belea, arhitect S.C. ARHI 3D S.R.L.: Asa este, de asta repet. Solutiile tehnice care se vor alege la momentul respectiv, nu pot sa va spun acuma cine va fi proiectant de rezistenta, va dati seama, discutam de alta lucrare pe care nu o avem nici macar contractata, sigur proiectantul va tine cont de acest lucru, peste el va fi un expert si peste el va exista un verificator de proiect. Si ca sa fie totul in regula, nu se va putea trece fara un aviz de la inspectia in constructii, unde sunt toti specialisti si verifica tot. In cazul in care se intampla un accident, discutam mai devreme ca se poate intampla un accident de executie, sigur acestea se vor investiga, intradevar prin procese, aproape sigur cineva va plati si aproape sigur cineva va ramane fara ștampila. Ganditi-va ce inseamna pentru un tehnician sa ramana fara dreptul de asi exercita meseria. Nu se va intampla, va garantez!

Ioan Todor: Stiti cum e, eu am rezerve. Sunt si persoane aflate in pragul pensionarii si nu sunt interesate de...Lucrez intr-un domeniu paralel si m-am inersectat cu situatii de genul acesta.

Alin Moga, Directia Urbanism: Din pacate raspunde toata viata, nu doar atat cat are dreptul de munca. Ca proiectant raspunde toata viata, inclusiv ca diriginte de santier.

Ioan Todor: Sincer nu sunt incalzit de chestia asta

Dan Belea, arhitect S.C. ARHI 3D S.R.L.: Conform legii in vigoare, din pacate acesta este demersul pentru orice Autorizatie de Construire, nu putem face decat sa o aplicam, sa o respectam.

Domnul X: La orice expertiza exista si o contraexpertiza. Multumim

Dan Belea, arhitect S.C. ARHI 3D S.R.L.: Multumim si noi

ARHITECT ȘEF

Andreea Stănilă



ÎNTOCMIT

Liliana Iovan

