



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECTIA URBANISM
Compartiment Avizare Conformități PUG/ PUD/ PUZ

Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA

PROCES VERBAL PRIVIND DEZBATEREA PUBLICĂ DIN 17 MAI 2017



La dezbateră publică desfășurată în data de 17 mai 2017, ora 14,00, în Sala Consiliului Local al Municipiului Timișoara, au participat reprezentanți ai Direcției Urbanism: Arhitect Sef Emilian Sorin Ciurariu, consilieri din cadrul Compartimentului Avizare Conformități PUG/ PUD/ PUZ, din partea firmei proiectante dl. arh. Dan Belea și d-na arh. Simina Zbucea, precum și cetățeni din zona studiată. Pe lista de participare pusă la dispoziția cetățenilor pentru a-și trece datele de identificare s-au notat 28 de participanți. Întâlnirea s-a desfășurat pe parcursul a două ore.

Ordine de zi

1. PLAN URBANISTIC ZONAL „Dezvoltare zonă de locuințe colective în regim de înălțime P+2E+Er/M”, Timișoara, str. Josef Klapka FN, CF 421015, CF 442301, CF 442293, CF 442318, CF 442309, CF 442303, beneficiar Ioan Cosmin CÎTU

DI. Arh. Sef Emilian Sorin Ciurariu - Pe lângă faptul că o să vă rog să vă înscrieți pe lista de participare ca să avem evidența acestei consultări să vă înscrieți la cuvânt, să luați cuvântul, să puneți întrebările respective și să avem răspunsurile, astfel încât să fie o atitudine constructivă și să dea naștere unor argumentații pertinente. Vă rog echipa proiectare.

Arh. Simina Zbucea - Bună ziua ! Este vorba despre un PUZ. Simina Zbucea de la Arhi 3D, arhitect. Proiectul prezentat astăzi este un PUZ de locuințe colective pe strada Josef Klapka între strada Mureș și Muzicescu, este vorba de 6 parcele pe care se dorește schimbarea tipologiei de locuire la locuințe colective. Ca procent de ocuparea a terenului, noi am propus 35% din suprafața terenului, în comparație cu cei 40% existenți inițial pe teren și un CUT de 1. Regimul de înălțime este P+2E + Eretras sau mansardă, păstrându-se regimul de înălțime existent prin documentațiile de urbanism aprobate anterior, spațiul verde minim propus pe parcele este de 20%. Înălțimea maximă la cornișă este de 12 m, iar înălțimea maximă la coamă de 15 m, repet, se păstrează regimul de înălțime existent în zonă aprobat. În 2006 a fost aprobat un PUD pe același teren prin care s-a cedat strada Intrarea Josef Klapka, adică un profil de 9m cedat din ... precum se vede pe planșa de pe panou, mulțumim ! Așteptăm întrebări.

DI. Arh. Sef Emilian Sorin Ciurariu - Vă rog de fiecare dată când luați cuvântul să vă prezentați, și cei care se află în sală, îndrăzniți, luați loc la masa și activați microfonul. Se apasă pe buton, pe butonul roșu din fața dumneavoastră.

- **Cătălin Căleanu** mă numesc, am să îndrăznesc să iau cuvântul prima dată pentru că acea invitație pe care ați trimis-o a fost formulată, înțeleg, pentru mine sigur și ceilalți asociați, de fapt așa stau lucrurile, opinia pe care am să o prezint e una colectivă și unanimă. Deci, a nu se înțelege ca acest demers a fost luat în nume personal, nu știu exact cum sunt uzanțele în primărie, dar din documentul pe care l-am primit așa reiese. As vrea să mă refer foarte pe scurt, am înțeles că și timpul de exprimare este foarte limitat, sunt zece de vecini prezenți care poate că ar vrea să-și expună opinia, deci, am să mă limitez la un singur aspect pe care doresc să vi-l expun. Este vorba despre o problemă de principiu și anume zona despre care discutăm, zona la care se referă acel PUZ situat între strazile Mureș, Muzicescu, Pomuț și strada Arhimandritul Teofil Părăian este o zonă compactă de case, de locuințe individuale mai bine spus, cu regimul specific de înălțime, cvasi totalitatea acelor imobile existente acolo, sunt în regim de înălțime etaj, parter + etaj cu una sau două excepții, deci de aici plecam de la o situație existentă. Este adevărat că în raportul tehnic întocmit de proiectant sunt aduse niste argumente referitoare la existența unor blocuri, vis-a-vis de acest aspect am două observații: blocurile invocate se găsesc la o distanță poate de kilometri de zona luată în discuție, iar blocurile deja ridicate pe această zonă sunt, în



opinia noastra, de o legalitate discutabila de la etapa de aprobare si pana la etapa de finalizare, nu vreau sa intru in detaliile legate de acest aspect, vom depune in nume colectiv un material la primarie si toate observatiile vis-a-vis de aceste aspecte le veti gasi acolo, oricum, nu face obiectul acestei discutii - este un lucru care s-a intamplat, un lucru, in opinia noastra, regretabil si inacceptabil. Sigur, a scapat atentiei noastre, din nefericire nu am fost la curent, inca o data, nu vreau sa ma pierd in amanunte, nu este subiectul discutiei noastre, dar nu poate fi invocat, ca argument in expunerea proiectantului. Atunci, revin la idee, zona despre care vorbim este o zona compacta de case, de locuințe individuale, statuat prin PUD sau PUG, imi pare rau nu sunt specialist in domeniu, iar din punctul nostru de vedere, lucrurile asa trebuie sa ramana. Zona este nu foarte întinsă, nu poate fi vorba despre o impiedicare a dinamicii zonei de locuit, cu sau fara acele blocuri nu se schimba nimic, din acest punct de vedere. Insist inca o data asupra aspectului mentionat anterior, noi cand am investit in aceste terenuri, in aceste imobile va aduc la cunostinta ca platim niste impozite suficient de ridicate, daca nu cele mai mari pentru acele suprafete. Va aduc, de asemenea, la cunostinta, ca o parte dintre terenuri sunt in concesiune, practic sunt proprietatea primariei, avem un contract in acest sens, primaria ne-a dat spre folosinta acele terenuri, ori noi, cumparatorii de buna credinta, ne vedem pana la urma inselate asteptarile, ca sa zic asa. Pe acest aspect de principiu voiam sa vorbesc, despre faptul ca unitatea din punct de vedere arhitectural al zonei trebuie conservata si trebuie pastrata. Nu suntem de acord cu aceasta modificare, sigur ca se poate construi, nimeni nu este absurd, dar in conditiile actuale, cu pastrarea destinatiei si cu pastrarea regimului de înălțime. Am sa ma opresc aici pentru ca sa nu monopolizez timpul de discutie. Va multumesc frumos pentru atentie! Si propun partilor implicate aici, urmatoarea ordine, adica firesc ar fi sa ascultam opiniile tuturor care au ceva de spus in legatura cu acest aspect, iar cu doamna avocat care ne reprezinta pe toti, vreau sa subliniez in privinta dezacordului fata de acest fapt, exista unanimitate, cu exceptia beneficiarului. Deci, daca primaria trebuie sa fie o expresie a vointei pana la urma a oamenilor, ca si legile de almanteri, ar trebui sa dea curs cererii noastre. Va multumesc!

Arh. Dan Belea - Buna ziua, imi cer scuze, Dan Belea ma numesc, fac parte din echipa de proiectare, vreau sa specific cateva elemente importante, reprezint echipa de proiectare si beneficiarul. Domnul beneficiar nu este multumit de acest PUZ, cred ca sunteti de aceeasi parte. In schimb primaria isi doreste sa aiba niste restrictii in zona, pentru ca se construieste alandala in zona, in momentul de fata, veniti si certati primaria ca nu face ce trebuie, dar de fapt asta face prin lucrarea aceasta, in momentul de fata se poate construi fara sa faci un PUZ direct cu autorizatie de consturie, puteti intreba primaria, care din momentul de fata este obligata, constrangeri sa elibeze niste autorizatii de consturire. Ceea ce am fost noi obligati sa facem datorita primariei, ceea ce am fost noi obligati sa facem este sa reducem o data, procentul de ocupare a terenului, sa reanalizam tot spatiul verde, nivelul de înălțime este cel aprobat in PUZ, intr-un PUZ initial facut in 1999 de catre biroul doamnei Geta Trîmbițaș, intr-adevar, modificat din alt PUD la care se poate renunta foarte usor, beneficiarul voia sa renunte la el, facut in 2006, se face o adresa la primarie, se poate renunta la PUD, a trecut la varianta initiala. Din pacate sau fericire, beneficiarul a inteles ca primaria nu doreste decat sa reglementeze situatia care exista in momentul de față in zona si a acceptat sa se reduca volumul interior pe care-l poate vinde din apartamentele pe care le va crea. O sa mai revin cu specificatii de acum incolo. Multumesc !

-Buna ziua! **Sorin Săftescu** ma numesc, intamplator mai construiesc si il ascult pe domnul arhitect care ne spune ca beneficiarul nu este multumit. PUD-ul respectiv era pentru locuințe individuale. A renuntat la PUD-ul de locuințe individuale in 2006, era PUD-ul in baza hotararii 502 si ne spune ca poate sa construiasca oricum, noi nu discutam ca poate sau nu sa construiasca, este evident ca poate sa construiasca si in regim de înălțime de P+2. Ideea este de locuințe colective, deci noi am venit aici sa va spunem clar ca este evident ca poate construi, dar nu



locuințe colective, pentru ca una la mână, zona nu duce așa ceva, și în al doilea rând suntem foarte curioși, o să rog doamna arhitecta care se ocupa de calculator, să dea mai sus planul să vedem cele două parcele înainte de PUZ. Nu, un pic mai mic și să vedem ce este sub parcelele supuse PUZ-ului, un pic mai sus dacă se poate. Cele două parcele care sunt figurate înainte de a începe PUZ-ul, acolo sunt niște locuințe colective care sunt făcute pe un PUD care menționează că au voie numai locuințe individuale, noi suntem foarte curioși cum au reușit să facă locuințe colective în condițiile PUD-ului asta și evident că vom urma să vedem cine a putut să dea o asemenea autorizație. În PUD-ul din 2006, numai prima parcelă care nu se vede în acest plan, e la începutul fasiei. Da, ați putea nu asta cu spațiile verzi, mai aveți o planșă. Dacă puteți să măriți, ok, deci dacă ne luăm prima parcelă care este la începutul fasiei de teren, în partea cea mai de jos la strada Muzicescu, aia este singura parcelă conform PUD-ului de aprobare de locuințe colective, restul fiind individuale, cele două care sunt figurate acolo cu o culoare mai închisă sunt individuale P+2, ei au construit și podurile pe care vor să le vândă, probabil au obținut autorizație cu subapartamentare și asta sunt curios ce vor obține, ideea este următoarea. Nu dorim locuințe colective, că dorește să facă pe 40%, nu are rost să ne spuneti că a redus de la 40 la 35 % că știți bine că nu asta e important. Important e să nu se facă locuințe colective. Vrea să facă case individuale ? sau bifamilare ? P+2 cu înălțimea la cornișă de 12 m și la coama 15? E dreptul dansului. Dar nu locuințe colective. Banuiesc că dezbateră colectivă este că părerea oamenilor din zonă este să se spună vis-a-vis de acest subiect și noi așteptăm foarte interesați cât se va ține cont de părerea noastră. Restul, eu, din punctul nostru de vedere, este singura chestie esențială. Să nu se facă locuințe colective! Nu există baza legală pentru cele existente, să se aprobe locuințe colective și pentru asta luptăm noi. Am încheiat !

DI. Ioan Cojocari - Sunt de partea cealaltă a baricadei. Am fost secretar, poate chiar am semnat eu autorizațiile alea acolo, dar la vremea respectivă pot spune că am fost indus în eroare, dacă așa e pentru că s-a transformat PUZ-ul într-un PUD și au spus că se fac locuințe individuale, eu vreau să vă spun că sunt direct interesat pentru că fiica mea locuiește pe strada Pomuț și acum e foarte bine că ați venit în numărul acesta și chiar vă rog la plenul consiliului local să veniți, că ce facem noi aici e, să nu zică apa de ploaie, dar aproape. Dacă nu se vine în plen și nu se discută acolo în plen se fac lobby la consilieri, vin domnii consilieri, vin nu știu ce se aprobă. Zona, și asta să consemnați, și oamenii care au construit acolo, eu am fost secretar din 1991, toată zona de acolo oamenii au făcut-o cu truda, au luat terenul, la Braitim, nu mai știu cât s-au chinat, terenul la primărie, m-am rugat ca secretar, nu am reușit să cumpăr terenurile, aici profit și de ocazia asta, trebuie să facem, că am și eu timp acum și era stabilit absolut tot că să-l putem cumpăra și a fost un viceprimar care și-a urmărit alte interese și ne-a blocat în consiliu și după degeaba am făcut expertiză că nu am rezolvat nimic, dar revenind la problema, nu se poate și nu este corect - au trecut vremurile când se făcea cu hei-rupul și toată lumea se îmbogățea pe construcții de locuințe. Cum să faci acum? Eu nu am nimic împotriva, fiecare trebuie să traiască, să faci 120 de locuințe colective, domnul Dindelegan, aici lângă mine, a avut cerere acum un an, acum am avut o discuție, să facă 90 de locuințe colective dincoace. Vă dați seama că încărcătura pe zonă aia care nu se poate, nu are cum, terenul, drumul de la Pomuț, unde stau eu, am încercat că trebuie să știe toată lumea, nu sunt trecute drumurile, nu sunt proprietatea primăriei, sunt proprietatea Braitimului, am cerut să le trec în proprietatea primăriei, de două ori am bagat în ședința de consiliu local. S-au opus, nu am putut, că să pot să coexist, am scos banii din buzunar și mi-am asfaltat drumul. Mă scuzați acum, dar trebuie să-l închid (telefon). În situația asta dată, că să poți face o încărcătură de 120 de mașini, pentru că aici domnul Dindelegan, are dreptate, dacă se aprobă vin și eu cu 90, vin și eu cu 200. 200 de mașini în cartierul ala, unde nu ai unde, nu ai cum să faci descărcarea. Înseamnă că mai bine plecăm cu toți, pentru că problema este elementară, fiecare om vrea să și valorifice proprietatea, dar în momentul în care ai luat, ai locuințe individuale, fă-ti acolo o parcelare, cum făcea Banu pe partea cealaltă, fă-ti 10, 20 de



case, le vinzi, nu superi, nu deranjezi pe nimeni, este altceva, dar cand faci un asa mamut in lung..... va spun alta chestie, domnii arhitecti au lucrat pe vremea lui Ceausescu, vreo 15 ani in primarie, blocurile in comunism, nu s-a dat voie mai mult de 30 m. O scara, nu s-a dat voie. Daca imi spuneti mie, in Timisoara, care sunt facute blocuri mai mult de 30m, pai cum sa vii acum aici cu un mamut de 100 si ceva de metri, sa le insiri una pe alta ca la aprozar si ca sa vii să construiești. Nu sunt in momentul de fata chiar direct afectat, sunt afectat ca cetatean al zonei pentru ca o masina nu este ca o furnica, circula peste tot, dar toti suntem incarcati, chiar daca stai in fata ori spate, nu se poate! Nu e vorba de incarcatura de oameni, e vorba ca nu poti asigura o fluiditate, nu poti rezolva cu drumurile, pentru ca drumurile nu le poti extinde, la Gheorghe Pomuț, poate extinde pe partea asta dl. Dindelegan, dar pe cealalata parte este gâtuit ca sunt doua case si doua drumuri in 2,5 m. Pe unde sa te duci ? Plus o alta chestie, e aici langa mine si zice, eu imi ingradesc si inchid acolo si sanatate buna. S-a terminat pentru ca nu e, pe partea astalalta pe Mureș, vrea sa construiasca altceva, se blocheaza si acolo. Atunci ramane Klapka care este cum este. N-ai cum. Sigur ca pe hartie suporta frumos, este in regula. Ati avut dreptate cand ati zis, daca au scapat alea doua au scapat cum s-a transformat ala, ma rog, sunt niste treburi si acolo, dar bun, nu e un capat de tara alea, dar sa continui in continuare ca sa faci toata zona atunci e..... Pentru zona Braitim, repet inca o data. Toata lumea are terenul concesionat, nimeni, si aici eu am spus-o si am avut discutii si cu domnul Ciuhandu si cu domnul Robu, eu am zis dom'ne, nu s-a ajutat de catre primarie nimic, tot ce s-a facut prin forta si banii oamenilor, tot ! Tot s-a facut, nu ai facut absolut nimic, dupa toate astea vine sa-ti dea in cap si sa zica „na, hai ca va bag inca 200 sau 100 de locuințe ca sa fiti linistiti”, deci rugamintea mea este, eu am intervenit pentru ca nu vreau sa vorbesc individual, cand este sedinta sa vina daca sunt interesati, nu e instigare, sa fie sala plina, sa vada domnii consilieri, ca in fond sunt alesi de cetatenii orasului, ei trebuie sa reprezinte interesele cetatenilor majoritatii, daca asa e politica si asa se vrea sa se construiasca acolo intr-o zona de locuințe care asa a fost stabilita, cartierul francez, asa-i spunea, nu aveai voie sa te apropii acolo sa faci nici un bloc, absolut nimic. Toti s-au aruncat ca vor zona linistita, nu s-au dus nici unde si au venit aici, ca nici acum nu-ti face nimeni nimic, nu-ti asigura decat căratul gunoiului si atunci dupa toate eforturile si sacrificiile astea apari si te trezesti. Eu nu zic ca e o problema de legalitate, sunt doua aspecte. Unu e legalitatea si celalalt oportunitatea si daca nu tinem cont de al doilea, ca acest oras, ca nu facem vorbe mari, ca sunt contribuabili, ca toti suntem. Inca o data ca nu ai cum sa obstructionezi, mai limiteaza-te, ca nu poti sa te imbogatesti dintr-o data, cu atata teren in detrimentul la toti locuitorii de acolo, deci eu am rugamintea sa faceti un memoriu scris cu sematura de la toti, de pus pentru consiliul local, pentru domnul primar si in sedinta cand este, ca e sedinta publica, veniti, va puneti unul sau doi reprezentati ca se zice ca iarasi s-a bagat Cojocari si atunci voteaza consilierii. Nu asta e problema, veniti si sustineti toata treaba asta, pentru ca eu asa vad problema, clar, nu poti, incarcatura e prea mare, toti suntem oameni.

DI. Arh. Sef Emilian Sorin Ciurariu - Eu doar vreau sa va spun un lucru, scopul acestui tip de dezbateri este sa se ajunga la o formula de mediere, formula asta daca se accepta se poate merge mai departe catre plen, noi nu o sa mergem catre plen dupa aceasta dezbateri pana cand proiectantul, in numele beneficiarului, nu va da raspunsuri, pana cand ele nu ajung la dumneavoastra. Daca formula de mediere privitor la ce intentii are cel care promoveaza PUZ-ul si ce intentii si pretentii au cei din vecinatate este necongruenta, exista mai multe etape. Am avut situatii in care au existat 3 consultari pana s-a ajuns la o formula care o inaintam in plen, orice cetățean trebuie sa se adreseze consiliului local, ca este alesul nostru, as vrea sa spun ca acea apa de ploaie s-ar putea sa spele anumite lucruri, lucram de 5 ani pe aceasta procedura si de cele mai multe ori a dat rezultate. Nu s-a ajuns la incapacitati de comunicare care sa dea nastere unor tensiuni care se rezolvau in instanta, dar lucrurile trebuie spuse, trebuie pastrata atat dimensiunea



legala care e indiscutabila si evident si dimensiunea de oportunitate, si acolo putem avea opinii si va rog sa va prezentati in continuare opiniile.

- **Ghita Florin** din partea unei persoane, deci vorbesc in numele ei si va spun urmatorul lucru. Vis-a-vis de oportunitate trebuie sa vedem ca investitorul isi vede punctul de vedere al oportunitatii de investitie pe care o face vis-a-vis de un studiu pe care l-a facut printr-un un expert cu un raport de eficienta. Ati punctat foarte bine cand ati spus ca trebuie sa discutam ca sa picam de comun acord. Vreau sa va spun ca am invatat la aritmetica ca 0 impartit la 1000 sau la 2, tot 0 da, iar 0 inmultit cu o fractie tot 0 da. Aici vorbesc deja de legalitate, nu dezvolt mult, ca nu suntem in sala unei instante de sedinta. Daca va fi nevoie, vom merge si acolo. Asta este, vis-a-vis de zona si impactul negativ de care domnul Cojocari ca acum el puncteaza bine, ne stim, eu cel putin din 1994, ca ne stim din chestii paralele, problema este alta, ajungem la oportunitatea vis-a-vis de impactul care va aduce la modificarea acestui PUZ, prin PUD-ul incriminat din acea hotarare din 2006, vreau sa va atrag atentia ca revin la acel 0 inmultit cu un coeficient, 0 cu un coeficient la legalitate tot 0 da. Vine proiectantul si spune ca investitorul s-a retras cu 25% din cat s-a aprobat. Poate sa se retraga si cu 100% pentru ca acea modificare prin acel PUD tinde spre 0 catre legalitate si nu dezvolt. Deci, daca dumneavoastra credeti ca negocierea intre doua parti, in care o persoana incearca sa se acopere de oportunitatea pe interesul lui si automat pe interesul public vis-a-vis de efecte si vis-a-vis de persoanelor care sunt afectate in mod direct, indirect prin acel flux de persoane si fluenta in ceea ce priveste traficul si asa mai departe, ajunge intr-un punct mort si va spun de acum ca o sa fie un punct mort. Nu ma mai leg de faptul ca s-a emis si aceasta autorizatie de construire cu cateva zile inainte cu expirarea PUD-ului, foarte frumos, inteligent, ar trebui sa ne uitam ca acel PUD este deplin legal sau are doar o aparenta de legalitate. Din acest punct de vedere va atrag atentia ca am ajuns la un moment crucial si mai pot fi 7 intruniri, o spun si o repet, 0 ori un coeficient tot 0 da „ba este matematica vis-a-vis de legalitate”. Va multumesc !

DI. Arh. Sef Emilian Sorin Ciurariu - Legalitatea nu se va pune niciodata la discutii, asa ca ecuatia dumneavoastra trebuie sa contina alt termen si anume legat de precizarile privitor la ce discutam pe parcela supusa dezbaterei, a PUZ-ului, daca putem facem asta, e de folos pentru toti. Partea de legalitate nimeni nu o contesta si mai ales administratia nu va juca intr-o forma care sa expuna legalitatea oricarui act in mod constient, asta garantez, dar ceea ce este in discutie, si as vrea sa faceti referire la asta, este ca pe o parcela, sub bagheta unor proiectanti, este prezentata o solutie care da nastere la pozitiile dumneavoastra, si acolo vreau sa faceti referire, pentru ca aceste pozitii vor fi luate in considerare si li se va raspunde, intr-o forma sau alta. Privitor la legalitate, de cand lucrez la administratie si am lucrat si cu domul Cojocari, niciodata nu am luat ca o variabila subiectul legalitati.

-Nu va separati, repet inca odata treaba cu aritmetica si legalitatea si oportunitatea, cum putem vorbi de legalitate cand pornim din start de la un act aparent legal. Si ma abtin.

- Daca imi permiteti, o singura fraza am, eu as vrea sa le scutesc munca proiectantilor, sa le spun ca orice propunere pentru locuințe colective nu va fi acceptata, aceasta este esenta pentru care suntem aici, putem discuta de coeficienti, e inutil. Nu se accepta locuințe colective. Multumesc !

Arh. Dan Belea - Imi cer scuze, o sa va raspund eu, din pacate, PUD-ul din 2006 este expirat, acela spunea locuințe individuale, pe PUZ-ul vechi si pe cel care a fost facut si preluat de PUD si de PUG-ul mare in zona sunt locuințe colective cu nivel de înălțime P+2+mansarda, va rog sa ascultati si sa ganditi bine ce va spun. Deci in momentul de fata pe PUG-ul valabil, omul are voie sa construiasca P+2 si mansarda cu locuințe colective, va rog sa analizati PUG-ul, nu



vorbesc de PUD, el nu mai are valoare. In momentul de fata singurul lucru care se intampla este ca beneficiarul este obligat sa reduca procentul de ocupare la cererea primariei, el nu trebuie sa reduca, el se poate prezenta cu o autorizatie, sa-si dea drumul sa construiasca, nu s-au construit ilegal.

-Nu va suparati, autorizatia s-a dat cu aproximativ 10 zile inainte de expirarea PUD-ului

-Nu stiu despre ce autorizatie este vorba.

-Discutam in alta parte.

- O am acum cu studiu, nu discut de ce a fost dat mai jos sau sus, stanga dreapta. Precizez - omul a facut tot posibilul sa inteleaga doleantele primariei, ca sa nu mai stea la usi de 10-20 ca asa i s-a spus. Asa i-au zis ca o sa stea la usi pana isi primeste autorizatia. Omul si-a dorit sa ajunga la un compromis cu primaria, de asta suntem aici cu acest PUZ nou. Dar repet pe PUG sunt P+2 + Eretras, locuințe colective.

DI. Ioan Cojocari - Daca imi dati voie acum va spun in calitate de mai slab, mai rau, specialist, am fost 25 ani secretar si am semnat mii de foi. Aveti dreptate aici pana la un punct, tocmai discutia asta, scopul discutiei este daca se va aproba acest PUZ sau nu, nu este obligat nimeni dupa acel PUD ca sa vina sa aprobe acest PUZ. Discutia tocmai asta este, ca oamenii care sunt in zona nu sunt de acord sa se aprobe acest PUZ, dupa aceea intram in alte detalii de drumuri sau nu stiu ce probleme, la consiliul local, trebuie sa fie cele doua opinii. Unu - Dreptul dumneavoastra care este clar ca asta este, interesul nu discutam, si celalalt este al cetatenilor din zona. Nu puteti spune ca legea ne obliga sa fim de acord sau obliga legea pe municipalitate sa promoveze sau sa dea acest PUD cu alte consecinte. In situatii din astea vreau sa va spun ca poate aici vom ajunge, care a fost arbitru a fost instanta si atunci, ma rog, s-a stabilit si s-a vazut care este treaba, dar pe linia amiabila, cu tot respectul si parerea de rau eu nu ma erijez in purtatorul de cuvânt al dansilor, dar nimeni nu va fi de acord, indiferent cu ce problema. Pozitia este ferma pentru toata lumea. Sa fie locuințe individuale. Restul e o discutie.... ce sa discutam. Daca vine cu ele individuale, isi face un PUD si am terminat povestea, nu are nimeni nici o treaba, dar locuințe colective e cu totul altceva .

Se aude vorbind din sala

Arh. Dan Belea - Oameni buni, in momentul asta, omul are voie sa-si faca locuințe colective P+2 si etaj retras. Degeaba spuneti dumneavoastra ca acuzati PUZ-ul acesta. Acest om va veni cu autorizatia directa si se va autoriza automat. Domnul secretar, uitati-va pe PUG si in momentul in care a expirat PUD-ul, PUG-ul a revenit ca act normativ, in momentul asta, omul are voie sa construiasca direct.

DI. Ioan Cojocari -La certificatul de urbanism, i s-a cerut in mod expres cu PUZ, daca in certificatul de urbanism, care este un act de informare si trebuie sa tina cont s-a cerut, trebuie facut!

Arh. Dan Belea - A fost facut PUZ, in '99 a fost facut PUZ. Este pentru ca a fost preluat de PUG. S-a cerut PUZ ca asa a voit primaria ca si reglementare pe zona, dar nu era obligat.

DI. Ioan Cojocari -Tot respectul, trebuie PUZ. Ne intalnim aici sa discutam. Construiti dumneavoastra.



Arh. Dan Belea - Va rog sa-i intrebati pe domnii arhitecti daca se poate elibera autorizatie fara PUZ.

Dl. Ioan Cojocari -Sa va spuna ! Chiar e curios/

-Domnul meu, nu vreau sa revin inca o data, s-a eliberat deja autorizatie, nu comentam asupra ei. Noi discutam despre un PUZ. Sa se constate ce ? Cred ca deja intram pe niste terenuri minate rau de tot si cu mine antipersonal.

- Eu il felicit pe domnul arhitect ca a venit sa-si ia șturile în fund de la noi în locul beneficiarului, tonul totusi ar trebui mai jos. Citez „in conformitate cu planurile urbanistice a municipiului Timișoara, zona studiata este cuprinsa in UTR nr 70 si are functiunea dominanta de zona pentru locuințe și functiuni complementare P, P+2”. Suntem foarte curiosi cum o sa construiti in baza PUG-ului. Va rugam sa renuntati la PUZ, sa tineti cont de PUG si sa consturiti in baza lui.

- Buna ziua, **Lucian Cristea** ma numesc, am cunostinta de mai multe situatii din oras, inclusiv de situatia legata de acest PUZ. Parerea mea este ca e o lipsa de reglementare atata timp cat prin PUZ-urile pe care le cereti prin certificatul de urbanism, nu se solicita si un studiu de trafic, inclusiv al traficului indus, pentru ca, de fapt, asta e principala problema, nimeni nu poate restrange dreptul de a construi al cuiva cu conditia ca libertatile celorlalti sa ramana, dar asta inseamna un studiu de trafic, inteleg din toate discutiile, de fapt stiu sigur ca principala problema este tocmai ca nu se fac aceste studii de trafic, inclusiv trafic indus in functie de destinatia zonei si functiunile ei. Sunt zone in Timisoara, o sa depunem si noi sigur o sa participam la memoriu si o sa va aratam si alte zone in Timisoara in care exista zona rezidentiala P+2, se pot construi cel mult locuințe pentru doua familii si functiuni complementare, doar ca aceste functiuni sunt de-a dreptul siluite, pentru ca apar tot felul de firme a caror activitate este nicidecum complementara functiunii rezidentiale a zonei respective si atunci apar aglomeratii de masini, va voi aduce la cunostinta printr-un scris si voi cere chiar comisiei de transport a primariei sa spuna, domnule, cum putem sa circulam pe acele strazi in care circulatia se poate desfasura in ambele sensuri in care strazile sunt atat de inguste incat nu permit circulatia masinilor in ambele sensuri in situatia in care sunt masini parcate pe ambele parti, avem situatii in zona in care o am si eu in vedere, probabil in aceasta zona, in situatia unui accident, societatile de asigurari au solutionat culpa coumna, in momentul in care te intalnesti pe linia de demarcatie a unui drum, culpa este, va spun cu siguranta, comuna. Vom cere inclusiv comisiei de transporturi, trebuie sa se pronunte, trebuie avut in vedere, banuiesc ca prin... nu am vazut certificatul de urbanism, pentru toate locuințele pe care vor sa le construiasca, parcarile trebuie facute pe spatiu, dar aici vorbim si de o norma, pentru ca eu refuz sa cred ca in anumite zone, zone foarte cautate, o familie are doar o singura masina, de obicei au doua masini si pentru anumite zone cred ca ar trebui sa se aiba in vedere acest lucru si sa nu se mearga pe o cota generala care rezulta din regulamentul de urbanism al Timisoarei. Acestea sunt principalele probleme, dupa sunt acele functiuni care trebuie avizate de primarie pentru activitatea unor firme, in acele zone care nu au activitati complementare rezidentei, nu sunt frizerii, gradinite, au cu totul si cu totul alte activitati si care vin cu o incarcatura mult mai mare. Sigur ca persoanele care vor locui in acele apartamente, vor locui acolo, nu pe strada, repet e vorba de masini, trafic si trafic indus in momentul in care apar si SAD-uri, pentru ca asta este o altă problema, va pot aduce dovezi clare, care prin autorizatia de construire, din locuinta individuala s-a transformat in locuinta colectiva, dar in momentul intabularii a aparut din intamplare si un SAD, si atunci clar ca in momentul acela sigur ca numai calea instantei este cea care ... daca nu cumva exista probleme de natura penala. In lipsa unor



probleme de natura penala, cei care au dat adeverința de existenta, cu siguranta am vazut un CF, CF-ul este public, am vazut exact ce s-a intamplat si exista diferente esentiale intre ceea ce s-a vizat prin autorizatie si ceea ce s-a intabulat. Pe de-o parte, pe de alta parte mai exista inca o problema, exista o practica in primarie, care, va rog sa ne spuneti dumneavoastra cat este de in regula. Legea 90 prevede, nu stiu in ce articol, posibilitatea ridicarii a inca unui etaj, fara intocmirea unor studii de urbanism. Legea 50, 50.... Nu retin articolul, dar au fost emise astfel de autorizatii. Nu am inteles din lege daca este necesar, eu inteleg ca aceasta autorizatie se poate da pentru o locuinta existenta fara ca legea sa specifice ca o locuinta existentă inseamna o locuinta intabulata? Asta inseamna ca nu se poate da autorizatie pentru o locuinta care, locuinta de construirea.... legea spune ca se poate, nu este imperativ. Asta inseamna cu conditia respectarii regulamentului local de urbanism. Sunt situatii in care s-a dat aceasta autorizatie, deci s-a considerat ca este respectat nu pe cale de consecinta a regulamentului local de urbanism, dar pentru o locuinta care nu a fost intabulata. Da?

DI. Arh. Sef Emilian Sorin Ciurariu - Ceea ce pot sa va spun este ca aceasta comisie de circulatie in anumite proiecte a dezvoltarii majore au cerut in mod expres pentru avizul respectiv care se refera la numar de parcuri conform functiunii si normativelor si la accese, au cerut si studii de trafic, in acest caz nu cred ca s-a cerut studiu de trafic, dar evident ca aceasta discutie are doua laturi, daca se ajunge la concluzia ca exista o formula de locuire colectiva acceptata, trebuie facut studiul asta, iar daca se ajunge la concluzia pe care majoritatea ati exprimat-o si anume ca nu se doreste prezenta in zona, atunci acest studiu de trafic nu vad sa aiba o justificare, dar notam si vom vedea cum evoluam mai departe. Evident ca e posibil sa fie cerut acest studiu si in afara avizului comisiei de circulatie.

-As vrea sa.... dumneavoastra sunteti intr-un fel sau altul la conducerea Directiei de Urbanism a calitatilor pe care le-ati avut de foarte mult timp. Cred ca acest lucru este chestie de reglementare, eu am participat la cel puțin o sedinta de acest tip in care s-a discutat acelasi lucru, sunt cateva oaze de liniste, sa zicem, in Timisoara, in care oamenii de aia cumpara acolo, de aia platesc pretul cerut pentru acele locatii. Ulterior ne trezim inconjurati de blocuri, de cladiri care sunt mai mult sau mai puțin legale, care au respectat mai mult ori mai puțin legea, nu discutam de autorizatii. Probabil s-au emis autorizatii de urbanism sau cineva a emis o autorizatie de existenta in baza careia s-a facut intabularea si lucrurile au murit asa, dar asta nu inseamna ca lucrurile pot continua la nesfarsit. Este clar, inca un aspect pe care vreau, si mie mi se pare un argument care mi se pare de bun simt, este ca niciunul din acesti dezvoltatori care solicita astfel de PUZ-uri, nu locuieste intr-una din locuintele pe care le dezvolta. Ei vin, strica zona si pleaca de acolo. Deci e un lucru la care nu pot invoca argumente legale, dar cred ca fiecare dintre noi cunoastem situatii de genul. Multumesc !

- La dezbaterea, **Andrei Dindelegan**. In 13 februarie la dezbateri, in urma dezbaterii am facut niste observatii tehnice la care mi s-a raspuns total necorespunzator, nu are rost sa le insir, vreau sa spun ca imi pastrez observatiile pe care le-am facut, iar in cazul in care nu se tine cont de ele si se va emite o hotarare de consiliu local, o voi ataca in instanta.

DI. arh. Dan Belea - Este pe scurt, domnul Dindelegan are parcela de vis-a-vis, ar dori din punctul lui de vedere, ca dumnealui sa nu mai cedeze nimic la acest drum de 9 m, adica partea care ar trebuie sa o cedeze, la fel cum si domnul Bratu a facut-o, ar dori sa ramana de 9 m si pe el sa functioneze toata lumea definitiv. Deci asta este punctul dumnealui de vedere la care noi am raspuns foarte frumos, ca in normele in vigoare, dimensiunea sau mai bine spus ca latimea minima a unui drum ...



-Dumneavoastra ati facut raspunsul la observatii.

DI. arh. Dan Belea -Scuze, eu nu v-am intrerupt.

-Nu, nu.... am vrut sa stiu cu cine vorbesc.

DI. arh. Dan Belea - Va rog lasati-ma sa termin. Deci, domnul Dindelegan vrea sa nu mai cedeze nimic pentru ca si asa saracul are o fasie ingusta, nu se poate. Normativul in momentul de fata in vigoare spune ca orice drum public trebuie sa aiba minim 12 m latime. Cum domnul Bratu a putut, dumneavoastra daca nu doriti sa cedati, nu puteti sa ne obligati pe noi sa modificam o documentatie pentru ca nu e legal, dumneavoastra cereti sa fac, sa detaliez un drum care nu este legal, eu nu pot face o documentatie ilegala.

Andrei Dindelegan - Asta am vrut sa va intreb, daca dumneavoastra ati facut raspunsurile la observatii. In primul rand vreau sa va spun ca eu pe Cîtu, caruia i-ati plans de mila în observatii, l-am cunoscut in prima saptamana in care a venit in Timisoara ... as putea sa va spun mai multe din astea. Eu l-am ajutat pe Cîtu cand am dat autorizatia pe Eroilor, deci il cunosc foarte bine. Asa ca nu trebuie sa-mi povestiti, in raspuns tehnic despre omul Cîtu. A doua chestie, cum dumneavoastra ca arhitect puteti face dintr-o strada dreapta, o strada curba ca pișatul bouului, cum puteti avea parerea asta? Si sa va si fãliți cu asta. Deci strada porneste la 10 m jumate din Muzicescu, o strada existenta potrivit prevederilor legale nu trebuie largita. Dar daca doriti la 12 m? Atunci nu luati axul din Muzicescu si mariti pana la 12 m pe axul strazii? Nu intrati la mine si faceti ca pișatul bouului ca vreti dumneavoastra. Bine, puteti, dansii pot aproba, dar in cazul asta v-am atras atentia ca deja am vorbit cu avocatii, merg la insanta, cerem suspendarea hotărârii de consiliu local si ne judecam doi ani cu expertize contra expertize.

DI. arh. Dan Belea - Bun, imi cer scuze...dumnealui s-ar parea ca nu intelege situatia, eu nu incerc sa fac ceva ilegal, eu incerc sa va explic si nota asta v-am explicat ca normal in momentul in care este un drum de exploatare de 4 m si se doreste dezvoltarea unui PUZ pe el si partenerul din stanga, respectiv dreapta trebuie sa intre cu cota parte egala la acest drum, in nici un caz drumurile nu pot ramane mai mici decat în normative. Domnul Bratu, domul Cîtu nu Bratu, a cedat partea dumnealui astfel incat strada sa aiba un profil normal, ramane ca parcela din partea stanga sa fac acelasi lucru.

- Domnul Cîtu nu a cedat cand am fost eu proprietar, domnul Cîtu a cedat in 2006 si eu sunt proprietar de 2 ani.

DI. arh. Dan Belea - Bun. Revin, nu incerc sa detaliez, in momentul cumpararii unui teren, il cumparati cu tot cu sarcinile pe care le are. Omul de buna credinta si-a facut treaba. Dumneavoastra imi cereti in acest punct de vedere sa modific un profil aprobat de drum, dezmembrat.

-Este in linie dreapta, partea dumneavoastra, nu. Deci porniti de pe Muzicescu, bateti axul strazii la jumatarea lui 10 jumate si cedam de-a lungul, vorbiti cu proprietarii de la case sa vedeti daca aia vor sa cedeze.

- Aruncati o privire pe acel desen si spuneți-mi cat de drept este drumul din stanga

- Deci inainte de a raspunde in bataie de joc, puteati sa-mi dati un telefon, eram dispus sa discutam. Asta apropo ca ati spus ca suntem aici sa negociem.



DI. Arhitect Sef Emilian Sorin - Daca se poate se mergem mai departe si daca mai sunt alte puncte de vedere care se doresc a fi spuse si consemnate astazi.

-Laura Martonosy, sunt aici prezenta in calitate de avocat al proprietarilor de pe strazile direct afectate si v-as retine atentia cu cateva lucruri punctuale, noi am pregatit si o sa va si depunem in scris un material insotit si de planse fotografice. Vreau sa spun vis-a-vis de o discutie antamata de ante-vorbitorul meu, domnul Cristea. Apropo de studiul acela de trafic, cred ca mai mult decat atat, locuitorii din zona sunt afectati si din punct de vedere fonon pentru ca automat un trafic sporit si locuințe colective produc zgomot mult mai mare. Pe de alta parte produc, daca vreti, si poluare olfactiva, atat de la noxe cat si daca vreti de la bucatariile si de la faptul ca se gateste in zona in mult mai multe bucatarii decat daca ar ramane locuințe individuale, mono sau bifamilare. Cred ca primaria ar fi trebuit sa ne spuna daca prin acel aviz de oportunitate s-a prevazut in buget vreo despagubire pentru propietarii direct afectati care, atunci cand au cumparat terenuri sau le-au concesiionat, au stiut ca se muta in zona rezidentiala, au platit pentru un confort sporit si pentru conditii mai bune decat pentru acelea pentru a locui in comun si nu am gasit vreo prevedere in acest sens, insa exista un principiu de drept, fara sa vreau sa va obosesc, este principiul securitatii juridice. Adica, odata ce s-a pornit si mie mi-a garantat ca proprietar si ca platitor de taxe si impozite, un regim de zona, este firesc ca acel regim sa se pastreze de-a lungul anilor. Nu se poate ca eu, dupa 10-15-20 de ani, cand poate nu mai am nici forta economica, nici varsta si nici energia, sa ma trezesc in situatia in care dintr-o data fie sunt umbrit, fie sunt lezat in intimitate pentru ca-mi privesc in curte nu stiu cate familii, fie nu pot ajunge la serviciu din cauza ca traficul este ingreunat. Apropo de trafic, fara sa antamez discutia antevorbitorilor mei, strada asta arata frumos pe desen. Nu mai departe de ieri seara am fost acolo impreuna cu cativa dintre locuitori, ea nu este asa ca si aici cu doua iesiri, nu are iesire decat catre strada Muzicescu, din cate am observat eu, acum poate ma corectati, sunt ochelari si nici nu mi-am dus cu mine vreo ruleta, aceasta strada in acest moment porneste mai lata si ajunge mai ingusta. Nu stiu unde o sa circule toate acele familii, sau cine s-a gandit la aceste aspecte, insa in numele proprietarilor direct afectati, va spunem asa: noi nu suntem impotriva ca orasul sa se dezvolte, pe verticala, doar ca acest oras, al nostru la care tinem trebuie sa se dezvolte in zone special dedicate pentru acest lucru, in acest scop, asta este o zona rezidentiala. Noi ca proprietari ne dorim sa o pastram. Intr-o zona nou creata se pot asigura toate functiunile de la trama stradala, la toate daca vreti utilitatile gandite si calibrate, proiectate special pentru ca nu au fost proiectate nici punctele daca vreti sau cum s-or fi chemand, va rog, sunt avocat de profesie, daca sunt ingineri sa ma corijeze daca gresesc, nici punctele de transformare electrica pentru asigurarea energiei electrice nu au fost calibrate, nici tevile pentru degajarea resturilor de toate tipurile: menajere, de toate felurile. Nici nu stiu la ora asta cum ar putea masina de gunoi sa intre si sa recolteze gunoiul menjer de la atatea familii, sa nu mai vorbim de pompieri. Noi nu ne dorim in zona un alt eveniment de genul nedorit cu incendii, si cu altele nu are sens sa amintesc de Colectiv. Nu stiu de unde s-ar putea alimenta pompierii in cazul in care ar exista un incendiu in zona. Sunt lucruri pe care noi va cerem sa le aveti in vedere. Orasul nostru s-a dezvoltat haotic si cred ca este momentul sa ne unim intr-o dorinta comuna si intr-un efort comun, pe de-o parte de a respecta drepturile cetatenilor, acestui oras, drepturi deja dobandite, iar pe de alta parte de a-i garanta pe cei care vor sa se mute in locuințe colective asigurandu-le astfel zone, din start proiectate si calibrate in acest sens. Va rog sa ma contraziceti cu argumente tehnice daca gresesc cand spun ca in aceasta zona s-a dorit zona rezidentiala si toate utilitatile au fost gandite in acest sens. Nu dorim sa impiedicam dezvoltarea doar ca ne dorim sa ne pastram functionarea, orasul se poate dezvolta, am vazut exista, Ringul sau altele, nici nu stiu cum le cheama pe toate, sunt zone de blocuri, foarte bine. Nu exista aici in zona nici crese, gradinite, nici scoli ca sa poata sa absoarba copiii acestor familii. Trebuie gandite aceste aspecte, sau poate facem si o gradinita sau



after school si nu au parintii unde sa-si puna masinile. Nemaivorbind de faptul, si inchei, ca in momentul in care in imediata vecinatate a proprietatilor clientilor nostri se ridica blocuri sau complex rezidential sau cum doriti sa-i spuneti, locuințe colective, automat valoarea proprietatii lor scade cu cel puțin 30%, exista decizii de instanta in care s-a spus clar ca intr-adevar valoarea aceasta scade. Ce vina au acesti oameni ca au avut incredere in autoritatea locala si au construit aici? Aceea ca platesc impozite? Va rugam sa aveti in vedere toate aceste aspecte, noi le-am detaliat si in scris, am depus planse fotografice cu alte strazi in care nici nu se mai circula pe un sens de mers din cauza ca cei care au dezvoltat blocuri in zona nu au prevazut locuri de parcare sau locurile erau 1 loc la 1-3 apartamente. Atunci bineinteles ca sunt in strada pe un sens intreg, exemplu pe Moise Dobosan, nu mai vorbim de faptul ca exista vile cladite cu truda care sunt flancate de blocuri si nu este un caz unicat. Va rugam sa aveti in vedere interesele acestor proprietari, interese care trebuiesc garantate de catre cei care au adoptat niste acte normative si in continuare pot sa o faca si trebuie sa o faca doar cu respectarea acestor drepturi. Va multumesc !

- Revin si eu in completarea doamnei avocat. Cand se face un proiect pentru PUZ sau PUD, se face un calcul de incarcare vis-a-vis de aceste facilitati, de exemplu prima mea facultate a fost de electrotehnica. La instalatiile electrice cosinus de Φ (fi) sau incarcarea de reactanță, vis a vis de consumatorii care baga reactanta și distruge efectiv acest cosinus de Φ (fi), daca baga toata lumea cuptoare, microunde, in momentul respectiv, distribuitorii trebuie sa impuna din start baterii de refacere a acestui cosinus de Φ (fi), sau sa bage giratoare sincroane, pentru ca să se păstreze acest lucru. Daca nu, se pot lua niste disfunctionalitati, ca sa nu spun probleme extrem de mari. Acelasi principiu la proiectarea unui PUZ sau PUD, trebuie sa ai in vedere apa curenta care este pentru alimentare si de regula mai mult de 10 -15 % nu se da nici la curent și nici la apă și nici la canal, puterea de a capta, in momentul maririi consumului si nu tii cont de aceste detalii tehnice, va spun sincer ca toate studiile de oportunitate care scapa printre randuri, si i-am aratat doamnei avocat ca e o schimbare din doua cuvinte, prepozitie cu substantiv care acuza, daca nu se tine cont in studiile de oportunitate a partii publice, in momentul respectiv domnul avocat a punctat bine. Daca primaria nu prevede aceste masuri compensatorii, nu mai discutam de parte de abuz, discutam de drept, unde apar daune. Acest semnal de alarma pe care-l trag, este sa tineti cont de aceste aspecte tehnice. Daca nu s-au prevazut initial aceste lucruri, degeaba incarci, daca incarci se poate sa ai probleme foarte mari si va spun ca in momentul cand apare ca jurist si ai notiuni de tehnici poti foarte usor sa demolezi orice virgula sau punct ori substantiv cu prepozitie. Deci, va atrag atentia, acum deja va atrag atentia ... grija mare cand veti da urmatoarele PUZuri. Daca aceste lucruri, nu mai vorbim de chestia cu transport si impact vis-a-vis de circulatie, deja sunt tertiale, pentru ca s-ar putea, v-a trebui sa modificam magistralele si pun intrebarea, revin la avocat si oamenilor care au teren pe zone rezidentiale. Cui i-ar conveni acuma sa vina din nou sa sparga, sa puna apa – canal - curent pentru ca sa se asigure facilitatile pe standard. Deci problema pe care o discutam si tovarasul Dragnea, vis-a-vis de oportunitate. Da ma frate, oportunitatea o iei din punct de vedere tehnic, dar de multe ori oportunitatea are la baza un interes ascuns si de regula se incearca asa, pe la spate, pe la spate punctul de legalitate. Deci grija mare pentru ca daca in zona respectiva nu au fost proiectate capacitati care sa suporte un asemenea consum pun intrebarea: o suporta bugetul ? Bun, suporta bugetul. Dar in momentul respectiv cine aproba nu are o responsabilitate pentru cine indica votul cu mana sus? Pentru ca in solidar se poate intoarce impotriva persoanelor si nu numai celor care sunt aici consilier ci si persoanelor care dau avizul de specialitate sau persoane care s-au etichetat ca sunt personal de specialitate, pentru ca in primarie nu e nimeni sa faca rapoarte de specialitate, pentru ca nu e incartiruit cu specialitatea. Doar referate cu valoare de raport de specialitate. Acum vorbim in ceea ce priveste din punct de vedere al tehnicii legislative si daca vreti sa dezvoltam, putem dezvolta. Eu am fost agheist in armata.



DI. Arhitect Sef Emilian Sorin Ciurariu - Doamna avocat, va rog. In scrisurile astea pentru ca sa ne poata ajuta pe noi, nu doar acum ci in general in modul in care estimam parametrii pe care dumneavoastra i-ati prezentat, ar trebui sa fie obiectivate cumva pentru ca atunci cand vorbim de gradul de disconfort, sa ati facut o referire la valoarea proprietatii care se modifica si procentual mi-ati dat o cifra, am nevoie de ele ca sa le pot introduce la avizul de oportunitate care are un plan de actiune, daca va uitati pe planul de actiune si aici binetines ca proiectantul poate sa va detalieze ce anume cade in sarcina dezvoltatorului privitor la echiparea edilitara. Evident ca prin planul de actiune, nu ne-a trecut prin minte ca am putea obiectiva asemenea masuri, este un bun inceput si dialogul poate ajuta in toate directiile tinand cont ca Timisoara de-a lungul anilor a fost prima care a facut o gramada de modificari in zona dezvoltarii urbane, am fost primii care au dat aviz de oportunitate prin consiliu, am fost primi care au facut regulamentele de consultarea populatie din tara, se poate verifica. Suntem dispusi care obiectivam masuri de alterare a confortului prin interventii a planurilor urbanistice care aduc adiacente neasteptate. Nu as vrea sa zic ca vom deveni cei mai conservatori din Romania pentru ca nu o sa putem desi noul PUG asta face. Daca zona asta este declarata pentru zone individuale, aceasta declaratie nu poate fi atinsa in urmatorii 10 ani, oricine nu a reusit sa-si vanda proprietatea isi va face casa visurilor pentru ca nu vom mai putea tranzactiona la nu stiu cate sute euro/m patrat, pentru o casa individuala, si asta a fost a primariei gestionat, l-a gestionat frumoasa noastra piata de economie speculativa. Eu nu dau vina pe asta, insa legat de planul de actiune chiar mi-ar folosi sa pot obiectiva niste elemente si care sa fie prevazute in planul de actiune, planul de actiune fiind forma opozabila a partilor. Acum va rog sa comunicati celor care au ridicat problema privitor la infrastructura, cum anume a fost asumata de dezvoltator.

Arh. Simina Zbucea - Vrem sa mentionam ca in prezent avem obtinute toate avizele de la toti furnizorii, inclusiv avizul comisei de circulatie, iar prin planul de actiune, beneficiarul PUZ-ului si-a asumat extinderea retelelor pe parcelele de locuinte colective, inclusiv iluminatul stradal, drumul se va face pe cheltuiala investitorului, planul a fost acceptat de primarie si este depus la dosar.

- Noi intelegem ca acestea sunt facute pe cheltuiala dezvoltatorului, dar scuzati-mi expresia. Disconfortul si belelele le vor trage proprietarii. Dezvoltatorul nu vine sa locuiasca in zona, nu va locui avand un bloc in stanga, altul in dreapta sau asa mai deprate si nu o sa aiba nu stiu cati vecini care o sa-si tranteasca portierele sau unul care asculta manele si celalalt house. Eu personal am locuit in spatii colective, am stat la etajul 8, venisem dupa o operatie si vecinul de sub mine efectiv batea tobele, asta apropo de locuitul la bloc, sa stiti. Tocmai de aceea am ales sa locuim la casa.

Arh. Dan Belea - Permitted-mi va rog.. si cand ati ales sa locuiti la casa ati scos un certificat de urbanism, acel certificat specifica ce regim este acceptat in zona, iar dumneavoastra ati ales sa faceti o casa desi probabil in zona era acceptat un regim de P+2 in zona. Am dreptate?

-Nu, nu aveti dreptate. Era locuinta rezidentiala si nu era colectiva.

Arh. Dan Belea - Din 1999 de cand a fost aprobat in aceasta primarie PUZ-ul pe toata zona aceasta, regimul in zona este P+2 locuinta colectiva, cred ca si mansarda, scuze. Cei care au venit ulterior si au construit case, daca iau si citesc certificatul de urbanism o sa vada la regim tehnic ce are voie sa faca. Pe zona aceasta, specific, pentru ca domnul secretar povestea de certificatul dat cu PUZ, in momentul in care s-a cerut certificatul, PUD-ul respectiv era in vigoare, ca sa poti modifica un PUD, ai nevoie de PUZ, nefiind in vigoare, ca sa inteleaga toti. Beneficiarul nu este aici ca sa nu stie povestea asta. Maine, beneficiarul poate merge maine la



primarie sa ceara locuințe colective pentru ca PUD-ul nu mai e valabil. Suntem aici, in momentul asta de fata ca sa facem, cerut de primarie, de buna seama, ca sa cream o zona de bun simt, pentru ca altfel vor face ce au facut pana acum. Am inteles! Imi cer scuze, poate unii nu sunt de acord cu mine.

Ioan Cojocari - Eu numai atat vreau sa va sugerez, va rog frumos din suflet mergeti in Kunț si construiti acolo.

- Hahaha, De acord.

-Ati spus ca se poate modifica, da, se poate modifica, dar doamna doctor a incercat sa va atraga atentia. Orice activitate care produce un dezacord, o dizgratie, o stare de disconfort a persoanelor care tot dumneavoastra ati spus, si-a cumparat un teren, a construit o casa si vrea sa fie respectat acel regim. Doamna doctor a zis foarte bine. Eu atrag atentia sub alta forma, daca intr-adevar, va exista aceasta stare de disconfort care poate o sa fie demonstrata, in instanta, cineva va trebui sa dezdauneze. In prima parte raspunde cel ce a emis actul adiministrativ si probabil o sa motiveze ca e vina oportunitatii, dar o sa va spun alt aspect. Din ce finantare suporti aceste dezdaunari care sunt echivalente ca si amenzile? Si in momentul respectiv, va spun de acum ca nu mai intram pe acea prevedere pe care curtea consitutionala o tine vis-a-vis de abuzul in drept si se transfoma in abuz in serviciu. Ganditi-va ca daca un astfel de raport nu este bine sustinut de cel ce emite actul administrativ, va raspunde acel ce da avizul din partea paratului ca stiu cei care dau votul politic sau votul in plen si vor raspunde solidar, sincer, eu va spun sincer sa fi fost eu in aceasta situatie, nu mi-as asuma asemenea raspundere. Din ce cauza? Sa stiti ca nu amenint si nu o luati ca amenintare. Grija mare, pentru ca in momentul sesizarii si aceste aspecte au fost prezentate in plenul acestei discuții si raman, probabil ca raman, daca se semneaza aceste acte administrative care vor produce efecte si nu exista prevazuta forma de retentie de beneficiarul care se bucura de acea bogatie fara justa cauza, risti, tu ca functionar si dupa cel ce voteaza, sa raspunzi material, nu iti trebuie penal, numai material si nu mai esti om. Va multumesc!

Arh. Sef Emilian Sorin Ciurariu - Cel putin doua lucruri am inteles in evolutia mea administrativa. Primul, ca asta e un oras dificil, dar in acelasi timp aici m-am nascut si aici ma fost scolit si nu am de ales, trebuie sa fac fata. Aproape intodeauna dezbaterile pertinente se intampla cand există un cutit la os și nu se întâmplă atunci cum deschidem usa lor, cum a fost dezbaterea pe noul PUG, in care in sala asta am avut cel putin 200 de participanti din tot orașul. In ciuda faptului ca ati spus-o foarte bine, nu discutam in termeni de constrangeri sau amenintari, dar discutam in termeni cat se poate de categorici, pentru ca e viața noastră, din acest oraș, care se pune pe masă, va trebui sa auzim cat mai multe lucruri inainte de a lua decizia. Stiti bine ca in 27 decembrie parca a fost emisă de Guvern o ordonanta de urgenta in care doar in cazul planurilor urbanistice, fiecare consilier trebuia sa-si motiveze votul, pro sau contra. Un lucru care nu s-a mai intamplat in istoria democratica a Romaniei, nu la celelalte proiecte, ci doar in cazul planurilor urbanistice. Acest lucru a fost abrogat acum 2 saptamani prin decizia de nu a se promulga ordonanta cu toate modificarile ei. Pentru noi, ca administratie, a fost un mare semn de intrebare. Am facut un pas inapoi, am revenit la ceva mai bun? Nu avem raspunsul asta. Din cauza asta am cerut si acea obiectivare si din cauza asta nu o sa ne fie usor sa dam un raspuns la ce ati ridicat dumneavoastra, dar vreau sa iau in considerare, daca acest oras va deveni atat de prevazator cu starea de spirit a locuitorilor lui, va avea un castig, chiar daca dumneavoastra ati enuntat-o, dar eu nu o sa va spun, uite, avem in planurile noastre, 30% niste bani care orice investitori trebuie sa-i pregătească, sa-i pună, sa-i tina ca și garantie, pentru ca nu s-a intamplat asa ceva in Romania, dar totusi vrem sa deschidem aceasta usa si sa vedem ce inseamna. Prin



discutie civica am putea ajunge la niste formule civilizate le vom prinde in avizele de oportunitate. Acum, daca se poate, as vrea sa vad daca se poate, daca avem alte opinii.

-As face o subliniere de principiu. Acest oras a avut foarte multi arhitecti care au ramas in istorie, eu mi-as dori ca si dumneavoastra sa ramaneti in istorie, dar nu doar ca ati respectat legea. Ceilalti nu de aia au ramas in istorie, ci pentru ca au facut ceva care este dincolo de lege, a ne agata doar de respectarea legii, cred ca sunt convins ca atat investitorii, cat si ceilalti oameni care sunt aici, intr-o oarecare masura respecta legea. Eu sunt convins ca si unii si altii, cel putin punctul lor de vedere, sunt convinsi ca au dreptate. Da? Dar cred ca exista cei care locuiesc deja acolo, cred ca asa cum au mai spus si antevorbitorii mei, s-au dus acolo pentru ca au vrut sa traiasca intr-un anumit fel si ca daca legea are anumite scapari, cred ca mai sunt suficiente instrumente pentru a descuraja eventualii investitori sa construiasca cerandu-le, de exemplu, acest studiu de trafic. Cred ca legea va permite sa solicitati, nu cred ca va impiedica sa solicitati acest studiu de trafic. Eu nu vad un om intreg la cap care sa dea pentru acea zona un aviz favorabil. In rest, avize de la Enel sau cine este acum cu distributia de la Aquatim, vom mai vedea avize pentru ca nimeni nu-si asuma si eu sunt convins ca deja le aveti si ca, din punctul dumneavoastra de vedere, inseamna ca lucrurile sunt ok, nu puteti sa verificati daca teava de canalizare este suficient de mare sau are anumite caracteristici tehnice, atat timp cat avizele exista nu aveti nici un motiv legal sa nu avizati proiectul in intregul lui, studiul de trafic.... eu nu sunt arhitect, dar pur si simplu l-am intrebat pe google ca in alte parti se cer astfel de studii de trafic, acolo am aflat de notiunea de trafic indus, am realizat ce inseamna trafic indus in functie de functiunile zone si repet ca nu cred ca sunt experti care ar putea, mai nou cu evenimentele cu ISU si cred ca nici o masina de pompieri nu poate trece pe acolo, sa nu mai vorbim de hidranti, poate niste studii de risc din punct de vedere ISU, unde sunt mai multe locuinte creste si riscul de incendiu este mai mare, cred ca stiti deja mai multe decat noi. Se pare ca incet, incet, democratia reprezentativa devine desueta, probabil ca trebuie sa fie din ce in ce mai des asa, piata trebuie sa ajunga aici, dar pana atunci dumneavoastra sunteti specialistul, cred ca stiti si sper ca nu treceti peste propria constiinta.

Arhitect Sef Emilian Sorin Ciurariu -Imi cer scuze, o sa va promit ca facem o dezbatere pe aceasta provocare, ea nu e subiectul intalnirii noastre, dar este o provocare pentru oricine sta in scaunul asta. Cat esti de arhitect si cat esti de functionar care respecta regulile. Eu mi-am asumat multe riscuri, multe dintre ele m-au facut sa ajung a patra oara pe acest scaun si nu cred ca e ultima sau nu stiu ce se va intampla, dar riscurile sunt acolo unde eu pot decide, acolo unde face diferenta decizia care nu este legiferata si acolo am riscat, din cauza asta am spus ce am spus si inainte, acolo unde legea prevede, nu risca nimeni si nu interpreteaza, exista un aspect care trebuie sa ne fie foarte clar, cand o intentie investitionala se indreapta catre primarie si o opinie, nu spun o reactie, o opinie evidenta a comunitatii este impotriva ei, democratia participativa da rezultate, chiar daca asta inseamna sa fim tensionati, sa ne vedem de mai multe ori, eu am incredere in mecanismul asta, in ciuda faptului ca presupune mai mult pasi pana se ajunge la echilibru. Din punctul nostru de vedere, aceasta dezbatere a fost extrem de folositoare si este in continuare, ea va genera un document, un fel de proces verbal care va fi adus la cunostinta celor care iau decizia, de la aparatul nostru propriu cat si pana la elementele reprezentative in consiliu, ale cetatenilor, dar pana acolo eu zis ca daca mai avem opinii haide sa le consemnam. Am sa incerc sa incheiem intalnirea noastra pana la ora 4 daca se poate

-O singura intrebare am, daca se poate. **Ince Edith** ma numesc de pe strada Arhimandrit Părăian, domnul proiectant daca poate raspunde clar la aceasta intrebare, pentru ca nu este clar raspunsul. Daca PUD-ul din 2006 nu mai este valabil, deci avizul de oportunitate s-a dat inainte de expirarea acestui PUD, da? Intrebarea este: Ce este valabil, va rugam sa precizati in mod



expres capitol, articol si asa mai departe din PUG. Din cate stim noi, deci daca PUD-ul nu e valabil, inseamna ca lucram in baza PUG-ului, celui vechi, da? Conform zonificarii, din cate stim noi, zona intra in UTR 70, zona rezidentiala si sub zona LMB, locuințe individuale, parter, maxim 2 etaje. Intrebarea este: noi am crezut ca asa ni s-a raspuns initial ca veti lucra in baza acestui PUD, 2006. Daca spuneti acum desi a fost integrat in PUG ...

-Nu.

-A fost, asa scrie..

Arh. Dan Belea -Nu a fost integrat in PUZ ...

-Este o prevedere in acest sens. Intrebarea este, atunci care este baza legala, regulamentul de urbanism valabil pentru noi in aceasta situatie. Spuneti ca acolo, la Klapka 18, s-a construit si nici nu trebuia sa aiba constructorul nici o alta aprobare. Pe ce s-a bazat atunci acest constructor pe acea parcela? Pe PUG-ul vechi si atunci va intreb cum a respectat regulamentul valabil, adica PUG-ul vechi din moment ce a construit locuinta colectiva, nu individuale, deci nu s-a oprit la doua etaje, a mai edificat deasupra un pod, un asa numit pod care va fi de fapt etaj retras care ulterior se va transforma in Penthouse, sau vedem noi in ce se va transforma, avand in vedere ca podul nu s-a finalizat, probabil acum, asta cred, asa se pare ca se asteapta probabil sa se vada care e soarta acestui PUZ, in functie de asta se va merge sau nu mai departe. Deci, daca in conformitate la emiterea acestui aviz de oportunitate ca PUD-ul din 2006 este valabil, acum ne intoarcem, va intoarcati si spuneti ca nu, nu mai este valabil, sa stim si noi ce este in vigoare, de asta am si cerut de la primarie, sa ne eliberati niste acte extrase din PUG unde sa precizati clar care este capitolul, articolul care reglementeaza situatia noastra. Ni s-a raspuns ca nu, ca arhivarul nu are competenta sa selecteze si asa mai departe, noi asteptand un raspuns de la urbanism, nu de la arhivar. Sa ne dea niste acte, copii. Deci asta a fost o paranteza.

Arh. Dan Belea -Am inteles ce spuneti. Sincer este chiar un punct de vedere pertinent. Imi place problema ridicata. In momentul de fata PUD-ul pe care ni s-a dat nou certificatul nu mai este in vigoare

-Daca nu avem certificat, putem merge mai deprate ?

Arh. Dan Belea - Da. In momentul de fata poate merge sa ceara autorizatie de construire. La momentul respectiv PUD-ul era valabil, a fost obligat aparatul de urbanism sa emita un certificat de urbanism cu PUZ. Singura modalitate sa modifici un PUD sau PUZ, este un alt PUZ.

-Va referiti la acea construcite ?

Arh. Dan Belea - Nu. Ma refer doar la proiectul asta. Ceea ce este pe teren nu stiu, nu vreau sa stiu.

-De ce nu vreti sa stiti?

Arh. Dan Belea -Nu ma intereseaza.

- Inspectorul de zona s-a deplasat oare sa vada ce este acolo ?

Arh. Dan Belea - Eu nu dau argumente referitor la cladirile deja edificate pe parcela. Zona inseamna de la Calea Urseni, asa fost făcut PUZ-ul la momentul respectiv, pana la Girocului. Discutam despre un PUZ din 1999, care a detaliat intreaga zona, nu doar zona de case de pe



Girocului, m-am referit la întreaga lucrare. Nu pot detalia, cum sau ce a fost facut, cred ca nici domnul arhitect, care cred ca la vremea aia nu era in functie. Sunt sigur daca rezolvati aceasta problema, noi ca proiectanti o sa va spunem punctul nostru de vedere, iar primaria va raspunde acelasi sau un alt punct de vedere referitor la ce cereti.

-Noi am mai depus niste observatii, stiti ?

Arh. Dan Belea -Nu. Imi pare rau nu noi am raspuns,

-Proiectantul a raspuns, iar directia de urbanism a adaugat informatiile si ni le-a comunicat.

Arh. Dan Belea -Nu, nu, nu

-Dar nu ne-ati raspuns la aceasta intrebare, si acolo aveam o intrebare. Cum s-a putut realiza aceasta constructie fara PUZ.

Arh. Dan Belea - Raspunsurile la sesizari sunt facute de noi, altele nu.

- Am depus solicitare atat la urbanism cat si la consiliul local. Am primit raspuns doar de la urbanism pentru ambele cereri, unde la acest punct era primul din obiectiunile si sesizările noastre la care nu am primit raspuns.

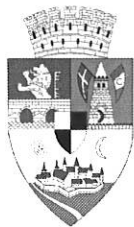
Arh. Dan Belea - Ne puteti spune care este punctul, ca nu stim?

- Este depus la urbanism. Da, va spun. Sunt legate probleme, dar stiti de ce am ridicat aceasta problema ?

Arhitect Sef Emilian Sorin Ciurariu - Vi-l dau in scris in conditiile in care imi trimiteti o intrebare de zona ca atunci stiu sa directionez, dar nu in contextul PUZ-ului.

-In contextul PUZ-ului pentru ca aceasta cladire care s-a realizat acolo se vede a doua parcela, cladirea aceea mai mica. Intra in cuprinsul acestui PUZ si in cuprinsul PUZ-ului, memoriului proiectantului, proiectantul care s-a si referit la aceasta cladire ca si o cladire existenta, a spus situatia existenta pe teren. Pentru acest PUZ, deci aceasta cladire, noi nu am inteles cum s-a putut realiza daca domnul proiectant spune ca PUD-ul nu mai e valabil. Cum s-a realizat, sau cum a incalcat PUD-ul pentru ca e locuinta colectiva, nu individuala, plus ca are 2 etaje + pod sau etaj retras, ceea ce nu apare in autorizatia de construire. Deci a depasit si conditiile autorizatiei de construire, dar nu stim autorizatia de construire in baza carui regulament de urbanism s-a emis. Poate ca s-a emis corect, dar noi nu stim pe ce se bazeaza in aceasta situatie. Din acest punct de vedere, aceasta constructie este problema PUZ-ului.

-Mi-as permite sa intervin. Acea autorizate pentru Klapka 18, pe care noi am obtinut-o de la oficiul de cadastru si publicitate imobiliara Timisoara, cat si aceasta intalnire este rezultatul direct al valabilitatii PUD-ului in temeiul caruia vi s-a solicitat sa elaborati acest PUZ. Ori toate discutiile de astazi pleaca de la aceasta premisa, ca la momentul la care ati solicitat dumneavoastra acel PUD era in vigoare, iar noi trebuie sa ne referim la momentul solicitarii dumneavoastra. Ori, la momentul solicitarii dumneavoastra, este de locuinte individuale, nu colective. Multumesc!



- Referitor la punctul acela de care m-ati intrebat. Este punctul 2 din sesizarile noastre pe care le-am depus anterior si aici am intrebat, am sustinut ca inainte de solicitarea avizului de oportunitate, prin cererea inregistrata la primaria Timisoara cu numarul din data de 15 sept. 2016, beneficiarul a edificat in prima parte a anului 2016 una dintre locuințe le colective, cu regim de inaltime parte, doua etaje plus etaj retras mansarda, asa se vede in realitate, cuprinsa in planul propus pentru aprobare fara consultarea sau acordul nostru, motiv pentru care dorim sa verificati legalitatea acestei constructii si sa luati masurile legale care se impun. Deci la aceasta intrebare asteptam raspuns.

-Am depus si fotografiile si exista situatia de pe teren, se pot vedea daca aveti bunavointa sa va uitati la planșa fotografica 3, acolo exista clar aceste cladiri la care se face referire tocmai in argumentarea necesitatii sau oportunitatii de a se mai crea alte blocuri.

- As avea o rugaminte catre Directia de Urbanism. Potirivit prevederilor legale, singurul responsabil legal este arhitectul care l-a proiectat, nu seful de birou, nu vecinul.

- O singura intrebare am pentru domnul proiectant. Dupa cum spune dansul ca PUG-ul e in vigoare acum, înseamnă că dl. Cîtu, si-a taiat o mana, a facut posibilitatea de a face locuințe colective iar acum din nou poate face asta.

Arh. Dan Belea - Afirmativ. Si-a schimbat intr-un PUD, a platit la momentul respectiv, dupa care,.....

- Am inteles. Doar ca nu a facut casa, a facut doua locuințe colective. Ideea este ca noi acum suntem de fapt chemati sa legalizam ceva ce exista. Domnul Ciurariu, cladirile din parcelele din partea de jos, exista deja si sunt facute in baza unui PUD de locuințe individuale, in momentul in care se va aproba PUZ-ul, vor intra in legalitate. Cele doua cladiri exista si nu aveau voie sa fie colective. Una intra in acest PUZ, ele sunt deja ridicate. PUZ-ul se face inainte de a ridica ceva. Din cate ne dam seama, din acte, sunt facute pe un PUD de locuințe individuale. In al doilea rand, intrebarea mea este. Una dintre conditiile sa se aprobe acest PUZ, este ca drumul sa aiba o anumita latime ? Domnul arhitect...

- E complicat

-Drumul nu e suficient de lat pentru a fi aprobat PUZ-ul ?

Arh. Dan Belea -Nu. Ceea ce a cedat proprietarul este in regula, nu poate ceda mai mult.

- Asta am inteles. Una din conditii este latimea drumului.

Arh. Dan Belea -Nu. Una dintre conditii pentru a se crea o strada functionala, este sa respecti normativul. Pentru acest PUZ beneficiarul si-a facut datoria, a obtinut aviz de la comisia de circulatie si a cedat la partea lui.

- Reformulez intrebarea: Cat trebuie sa aiba drumul ca sa fie PUZ-ul aprobat. Vedeti ca sunt cifre, nu trebuie sa ne....

Arh. Dan Belea - Ceea ce intrebati dumneavoastra e ciudat, nu asa se pune intrebarea. Pentru ca sa se aprobe un PUZ, beneficiarul si-a cedat cota parte de drum, sau nu? Asta cred ca era.



- Stiti foarte bine ce evitati sa spuneti. Drumul are 10 m jumate si vreti ca unul dl. Dindelegan sa renunte la partea lui ca sa intrati in legalitate.

Arh. Dan Belea - Nu, nu , nu, nu. Va inselati, nu trebuie sa intru in legalitate cu drumul, cu domeniul primariei. Eu am cedat drumul primăriei. Domnul Dindelegan nu vrea sa cedeze primariei. Peste 20 de ani cand veti construi ceva, primaria vă va obliga sa aduceti drumul la profilul care este trecut in PUZ.

-Daca imi permiteti, un singur lucru as vrea sa punctez din punct de vedere juridic. Nimeni nu poate fi obligat sa renunte la dreptul sau de proprietate chiar si in parte ca alta persoana sa-si dezvolte un proiect. Va rog sa ma scuzati, utilitatea publica este singurul motiv pentru care la ora aceasta in Romania poate fi argument pentru expropriere, cata vreme dumneavoastra promovati un proiect care are ca beneficiar doar dezvoltatorul, unul dintre proprietari sau mai multi nu poate fi obligat sa-si cedeze din cota sa de proprietate, raspund juridic, nu sunt avocatul domnului Dindelegan si nu e necesar sa va spun acest lucru, nu puteti reprosa unei persoane, indiferent cum se numeste ea, ca nu vrea sa va cedeze pentru a face un drum mai lat, ca dumneavoastra sa dezvoltati zona.

Arh. Dan Belea - Eu nu-i repropoz si nu-i spun domnului ca trebuie sa cedeze, dansul imi spune mie ca daca domnul Cîtu nu mai cedeaza inca ceva, e o problema. Noi nu avem o problema cu dumnealui. Nu este o tranzactie. Oameni buni, nu este deloc o tranzactie, nimeni nu vrea sa faca asta.

-Nu puteti obliga pe nimeni sa cedeze.

-Dar nu doresc sa oblig pe nimeni.

- Cum faceti proiectul daca nu aveti strada?

-Este strada.

- Domnul arhitect, cu tot respectul, am intrat pe teren minat, asteptam asta. Daca vrem sa avem un PUZ, trebuie sa avem toate facilitatile. Pai daca noi nu avem strada.

-Nu ati inteles.

-Nu ati inteles dumneavoastra. Eu stiu ca vreti sa o luati dupa colt. Daca primaria antamează despagubiri de utilitate publică pentru acei 4 m care trebuie sa-i cedeze domnul Dindelegan, în momentul respectiv avem cale de acces de 12 m legale. Intrebarea cu semnul intrebării si foarte frumos pentru cei ce vor da aviz tehnic din partea primariei, daca nu avem acea strada bine stabilită si nu este deja in primarie, cum aprobam PUZ-ul ?

- Si apropo de strada, ar mai fi un lucru important. Exista trotuar? Macar unul, trebuie ca oamenii sa poate ajunge si pe jos, pentru ca nu se teleporteaza nimeni la ora aceasta si numai acesul cu masina nu este un acces permis. Zona prevazuta de dumneavoastra si acel drum, are trotuar ?

-Da. Si zona verde.

- Si unde are trotuarul? Pe ambele parti? Ce latime? Pe care parte a drumului. Din schita asta eu nu-mi dau seama.



Arh. Dan Belea - O sa va punem la dispozitie avizul de circulatie.

- Pe care parte se va circula, unde este trotuarul, daca are pe ambele sau pe un singur sens. Care este latimea trotuarului?

Arh. Dan Belea - Raspunsul meu este simplu. In momentul de fata este un aviz de circulatie, proiectul este facut cu trotuar pe partea dreapta a sensului de circulatie, avizul este dat pe suprafata pe care noi am cedat-o, este functional si PUZ-ul nu se poate bloca in aceasta problema. Raspunsul meu e simplu, va rog frumos, eu sunt doar proiectantul. Va rog sa-l rugati pe domnul arhitect daca ceea ce intrebati este o problema sau nu pentru PUZ.

- V-am solicitat niste lamuriri

Arh. Dan Belea - Eu v-am raspuns ca va pot pune la dispozitie avizul de la circulatie. Cum vreti sa va lamuresc altfel? Decat sa va pun inainte un document legal.

-Nu, nu documentul, nu pot sa explic mai mult. Deci nu v-am solicitat document sau avizele, ci v-am solicitat sa ne lamuriti cu privire la un proiect pe care dumneavoastra l-ati facut. Pe aceasta schita este frumos si apare un drum superb cu doua iesiri. Realitatea spune altceva, va rugam sa ne spuneti pe zona respectiva si pe aceasta strada, domnule arhitect sef, sau inspectorul de zona ori cineva, stie sa ne spuna? Nu are doua iesiri. Cum s-a rezolvat problema celeilalte iesiri ?

- Domnul arhitect, in planul asta? Face obiectul PUZ-ului chestia asta ? Aici voiam sa ajung.

- Cel ce vrea sa dezvolte, ar trebui prevazut sa se puna acea cautiune sau garantie, ceva din partea investitorului pentru ca vom ajunge in astfel de situatii ingrate, nu-i iau apararea dl. Dindelegan, nimeni nu poate fi expropriat fara o justa despagubire. Atunci pun intrebarea. Pana cand nu e trasat si nu e din punct de vedere juridic stabilit, cum pot aproba un PUZ daca tu nu ai aceasta utilitate, am ajuns la punctul sensibil. Calea de acces poate este una din cele mai importante utilitati pe care sa le aiba un cetatean, pe astfel de PUZ. Domnilor, am intrat intr-un cerc vicios si incercam sa ne ferim sa spunem sursa. Daca se va aproba PUZ-ul acesta fara sursa de dezdaunare, scuzati-ma, si partea tehnica si politica decidentă va raspunde si credeti-ma, Curtea de conturi nu iarta.

-Mai pot sa intreb ceva ? In legatura cu proiectul, acolo spuneti ca in spatiul verde, acolo asigura 20 %, dar 20% s-a calculat pe suprafata totala a PUZ-ului.

-S-a specificat ca este vorba de 20% din fiecare parcela.

-Dar pe teren, aceasta constructie care s-a realizat la Klapka nr.18, am verificat, nu este nici un metru patrat de zona verde, deci masinile sunt parcate exact pe marginea gardului, nu se respecta nici acea prevedere ca 50% sa fie distanta. 50 cm ... Nu exista nici un metru patrat de zona verde.

Arh. Dan Belea -Asta incearca primaria sa faca in momentul de fata, sa nu se mai ajunga aici.

-E o situatie deja care trebuie rezolvata.

Arh. Dan Belea - In momentul in fiecare construieste de capul lui se ajunge aici. Nu exista zona verde, nu exista parcuri reglementate.



-Cum e posibil sa construiasca de capul lui. Cine a facut procesul verbal de receptie?

Arh. Dan Belea -Intocmind documentatia pentru acest PUZ, nu stim ce s-a facut inainte, nu avem ce face decat sa preluam datele pe care le avem si sa aducem la zi si sa le facem sa fie in regula ca si calitate.

-Inseamna ca deja ce s-a realizat nu respecta prevederile propunerii dumneavoastra din PUZ. Dumneavoastra spuneti ca fiecare parcela sa aiba 20% spatiu verde. Deci inseamna ca aceasta prevedere nu mai este respectata din start. La o parcela cel puțin. Si inca ceva, nu stim cum se calculeaza suprafata celorlalte cladiri care se vor realiza, care sunt cu 24 de apartamente, forma de L.

Arh. Dan Belea - Este o faza de PUZ, noi dam niste procente, nu inseamna ca la final cladirea trebuie sa aiba forma de L, ea trebuie sa respecte procentele pe care le-a trecut. Va garantez ca la momentul autorizarii, ca arhitectul care face cladirea respectiva, v-a fi obligat sa respecte procentele aprobate de PUZ.

-Deja nu se mai poate realiza, pentru ca s-a facut aceasta constructie care da peste cap tot calculul pe toata zona, deci nu aveti cum sa realizati. E o situatie data. Vorbim de ceva existent.

-Noi am fost pe teren, aceasta parcela face obiectul PUZ-ului. Ne spuneti ca pentru fiecare se va respecta acest procent, iar noi va spunem ca deja aveti o parcela pentru care nu ati respectat si pe care o includeți in acest PUZ.

- Nu va suparati, daca e vorba de aceeasi persoana cu rea intentie, intrebarea de solidaritatea pasiva daca este intuitie pentru aceeasi persoana pentru ca a construit si nu a respectat prevederile PUZ-ului. Nu va suparati, in momentul in care PUZ-ul nu este respectat, apare intrebare retorica. Acel PUZ impune solidaritate pasiva pentru celelalte. Atunci ce facem? Reporteaza acea obligatie pe total PUZ sau pe parcela. Asa cum e PUZ-ul formulat, nu mai putem continua in momentul de fata.

Arhitect Sef Emilian Sorin Ciurariu -Deci am retinut si aspectul spatiilor verzi, e una din cerintele din avizului de mediu. Daca mai avem alte observatii care trebuie facute?

-Acum vorbesc pentru toti din zona. Esenta pe care o discutam noi aici, e urmatoarea: s-au construit doua cladiri ilegal, domnul Cîtu si-a dat seama de asta, vrea sa fac un PUZ care sa cuprinda ambele cladiri, si ma rog, si alergam dupa cai falsi cand incepem sa discutam de spatii verzi si utilitati, va pot spune ca un dezvoltator isi asuma tot ce va face, si curentul si gazul si apa, nu asta trebuie sa discutam. In primul rand sunt doua clădiri, de fapt 3, care sunt ridicate in baza unui PUZ de locuințe individuale; in momentul aprobarii acestui PUZ, ele vor deveni super legale. Ati vazut cu totii ca abia asteapta sa primeasca aprobare pentru pod sa-l transforme din pod in locuințe, nu stiu in baza a ce se poate face asta. Proiectantul a sustinut ca e P+2 regimul de înălțime in zona, autorizatia primita este P+2. Imi vine greu sa cred ca atunci cand cineva scoate o autorizatie o scoate sub limita de înălțime acceptata. Noi ne vom opune acestui PUZ din toate puterile. Motivele si motivatia le putem extrapola pe toata Timisoara cu daune si asa mai departe, asta e subiect pentru alta intalnire, nu acum. Va multumim.



Arhitect Sef Emilian Sorin Ciurariu -Si noi, a fost dezbateri în care fiecare a apucat să-și prezinte punctul de vedere, iar cei care nu au apucat, garantat sunt în asentimentul celor care au prezentat. Ea va avea o formula de proces verbal, dumneavoastra veți fi înștiințați, v-ati înregistrat în tabelul care a circulat, ca si participanți, si o să dăm curs mai departe procedurii în funcție de ceea ce se va decide, veți fi la curent. Vă mulțumim !

ARHITECT SEF
EMILIAN SORIN CIURARIU

Intocmit,
Sorina Popa