

Nr. leşire 315 din 09.03.2018

În atenția: Primăriei Municipiului Timișoara
Direcția Generală de Urbanism și Dezvoltare Urbană

Referitor la: Sesizările cu nr. de înregistrare UR2018-003390/28.02.2018, nr. RU2018-000066/26.02.2018, nr. RU2018-000069/26.02.2018, nr. RU2018-000068/26.02.2018, nr. RU2018-000067/26.02.2018, nr. RU2018-000058/20.02.2018, nr. RU2018-000057/20.02.2018, nr. RU2018-000056/20.02.2018, nr. RU2018-000054/20.02.2018, nr. RU2018-000055/20.02.2018, RU2018-000067/26.02.2018, RU2018-000074/01.03.2018 , înaintate de Negruț Teodor,
Asociațiile de proprietari Șagului nr. 3, Șagului nr. 5, D. Kiriac nr. 14, D. Kiriac nr. 12, D. Kiriac nr. 7, D. Kiriac nr. 3, scara BC, D. Kiriac nr. 5, D. Kiriac nr. 15, bl. A8, D. Kiriac nr. 13 , D. Kiriac nr. 16 și Kiriac nr. 20, bl. A28, D. Kiriac nr. 19, cu privire la PUZ „Bloc de locuințe colective și dotări și parcaje”, amplasat în Timișoara, str. Dumitru Kiriak nr. 17A, CF nr. 425325 și CF nr.421396 Timișoara.

Răspunsul proiectantului

Am recepționat sesizările înaintate de dvs. și în ceea ce privește chestiunile ridicate în cadrul acestora venim cu următoarele precizări:

- Terenul care face obiectul documentației de urbanism întocmite de firma SC RD SIGN SRL este un **teren privat**, deținut de o persoană juridică (SC SEDAKO GROUP SRL). Conform Certificatului de Urbanism nr. 3405 din 18.08.2016, eliberat de Primăria Municipiului Timișoara, **terenul este construibil** și poate fi exploatat în urma urbanizării sale prin întocmirea unui plan urbanistic zonal, aflat în prezent în curs de elaborare.
- Conform CF nr. 425326 și 421396 Timișoara, aferente proiectului propus, categoria de folosință a terenului este curți-construcții.
- Instituirea unilaterală de către o autoritate publică a funcțiunii de spațiu verde sau a altor funcțiuni similar de interes public, pe un teren proprietate privată, **încalcă dreptul de**

proprietate privată. În acord cu practica CEDO și cu prevederile art.1 al Protocolului 1 la CEDO, asimilarea terenului privat ca fiind de interes general și destinat spațiilor verzi constituie o gravă încălcare a dreptului de proprietate privată, echivalându-se cu exproprierea. Folosința terenului revine așadar ca sarcină beneficiarului de drept al terenului, această alegere fiind desigur mijlocită de autoritatea publică locală (în speță Primăria Municipiului Timișoara), care controlează și legitimizează urbanizarea și, ulterior, întrebuințarea sa funcțională.

- Conform Art. 559 alin. (2) din Codul Civil, *“proprietarul poate face, deasupra și în subsolul terenului, toate construcțiile, plantațiile și lucrările pe care le găsește de cuviință, în afară de excepțiile stabilite de lege, și poate trage din ele toate foloasele pe care acestea le-ar produce.”*
- Insinuările tendențioase referitoare la dobândirea dreptului de proprietate asupra terenului în cauză fac apel la o analiză juridică, care excede competențele noastre profesionale. Din datele de care dispunem în prezent (cărți funciare și planuri cadastrale, toate anexate documentației depuse), **regimul juridic asupra terenului este unul legitim și de necontestat.**
- În momentul actual pe teren există garaje. Acestea au fost construite cu Autorizațiile de construire nr. 122/17.02.1997, nr. 848/24.08.1995 și nr. 1176/12.02.1995. Autorizațiile au fost emise cu următoarea condiție: *“Amplasamentul se va elibera necondiționat în cazul în care terenul va fi revendicat de foștii proprietari sau de către Consiliul Local pentru lucrări cu caracter public [...]”*. În urma retrocedării prin Ordinul Prefectului Jud. Timiș nr. 44/11.02.2011, a terenului înscris în CF nr. 425325 și CF nr. 421396 Timișoara (terenul aferent proiectului propus, proprietate privată SC SEDAKO GROUP SRL), s-a reconstituit dreptul de proprietate, iar contractele de concesiune pentru terenul aferent acestor garaje au fost încheiate. Garajele existente care ocupă exclusiv suprafața terenului proprietate privată SC SEDAKO GROUP se vor demola, procedură care are la bază o documentație de demolare aflată în lucru. Menționăm că investitorul a primit acordul proprietarilor de garaje aflați în cauză. Așadar, cei a căror garaje nu sunt vizate spre demolare nu vor fi afectați și nu li se vor demola garaje.
- Problemele care țin de gestionarea traficului auto și al parcajelor (probleme reale și de actualitate de altfel) sunt, din nou, chestiuni care **exced obiectul Planului Urbanistic Zonal** în cauză. Acestea pot fi rezolvate printr-un **studiu de trafic**, întocmit la comanda și prin grija autorităților locale, singura în măsură să gestioneze amploarea acestei probleme la nivel urban. Terenul în proprietatea publică, aflat în imediata proximitate a terenului privat studiat, poate servi, așa cum bine se menționa în cadrul unei sesizări, unor parcaje subterane și a unor locuri de joacă supraterane, rezolvând astfel, concomitent, două probleme majore ale cartierului și, *in extenso*, ale orașului. De menționat că soluțiile funcționale și urbanistice propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal prevăd **gestionarea exclusivă în interiorul parcelei** a necesarului de **circulații auto și parcaje pentru funcțiunea propusă**, așa cum

prevăd normele locale (1,15 locuri de parcare per apartament). Mai mult, în calitate de proiectanți specialitatea urbanism considerăm propunerile PUZ-ului net superioare stării actuale, de fapt, în care se află terenul. **Transformarea peisajului urban dintr-o zonă „gri”**, alocată mașinilor, asfaltată totalmente, cu garaje crescute aleatoriu, peisaj din care lipsesc cu desăvârșire spațiile pentru oameni, într-o zonă salubră, cu spații verzi îngrijite ar fi un exercițiu urban de care ar avea de profitat nu numai terenul studiat, ci și vecinătățile. Menționăm că, în cadrul proiectului propus, procentul de spații verzi respectă valoarea de 30% prevăzută prin HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde. Ca atare, intențiile urbanistice ale PUZ-ului în cauză sunt consecvente cu prevederile urbanistice și de dezvoltare ale orașului.

- Tot în sensul celor expuse mai sus și ca răspuns la referirea dintr-o sesizare la **asigurarea unei infrastructuri de calitate**, menționăm că a fost prevăzut în cadrul PUZ-ului un transfer de proprietate dinspre privat spre public (este vorba de terenul înscris în CF nr. 421396), care vizează realizarea ulterioară a unui prospect stradal lărgit al străzii Dumitru Kiriak. Totuși, responsabilitatea asigurării unei infrastructuri de calitate în mediul urban aparține municipalității.

Anexe:

- Studiu de însorire : 1 planșă.
- Studiu de altimetrie : 1 planșă.

Întocmit



arh. Negrișanu Daniela



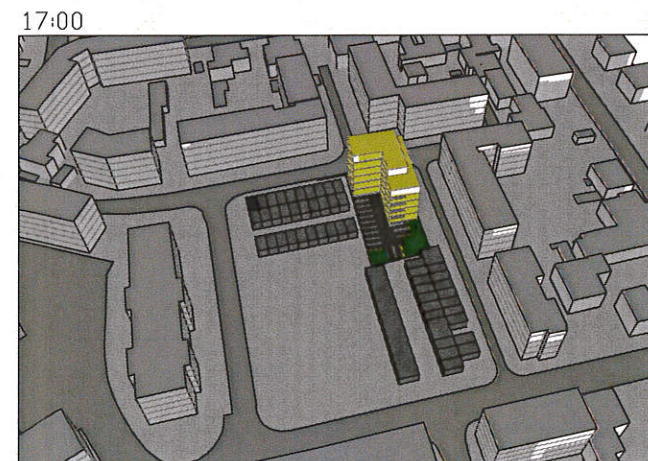
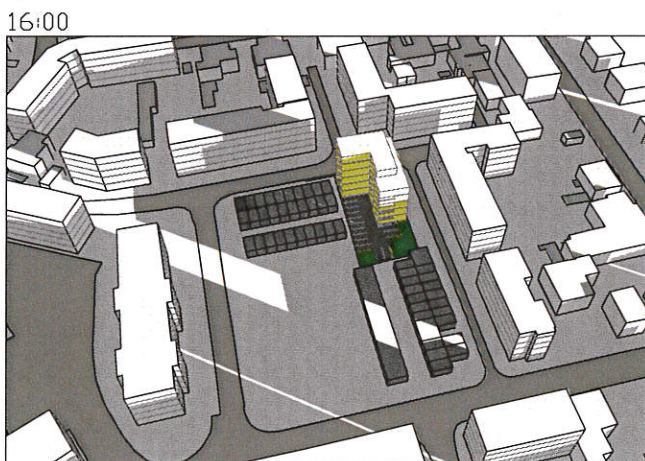
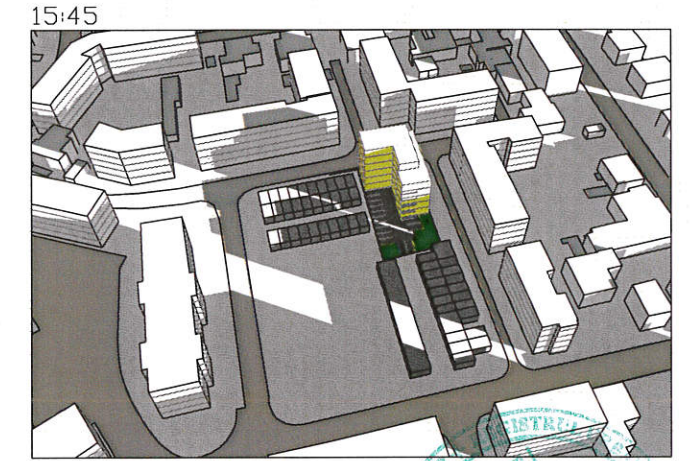
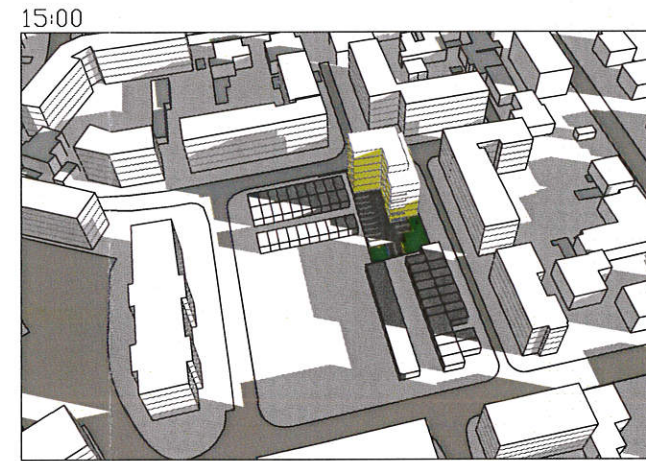
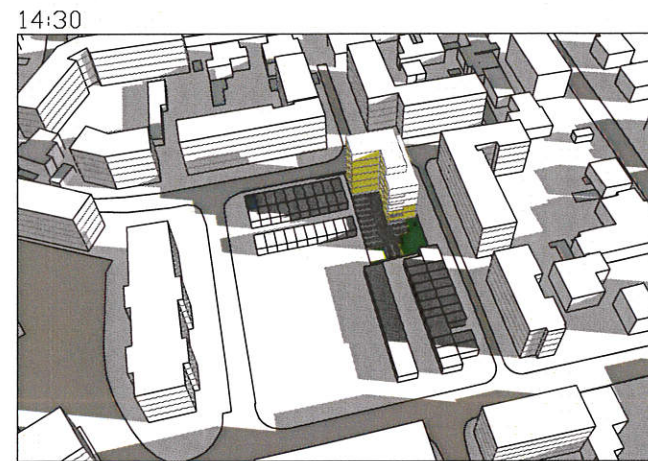
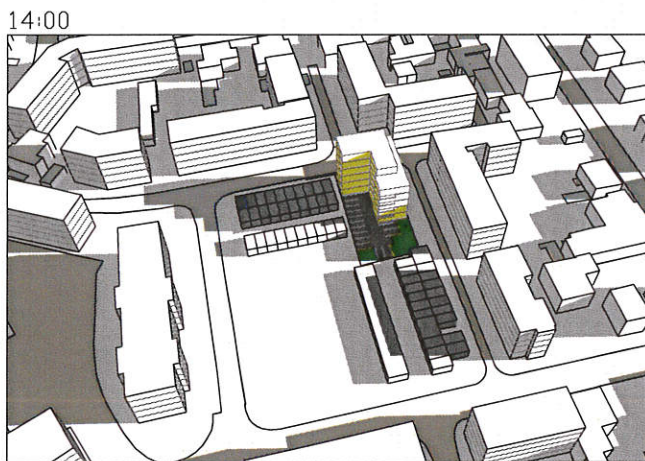
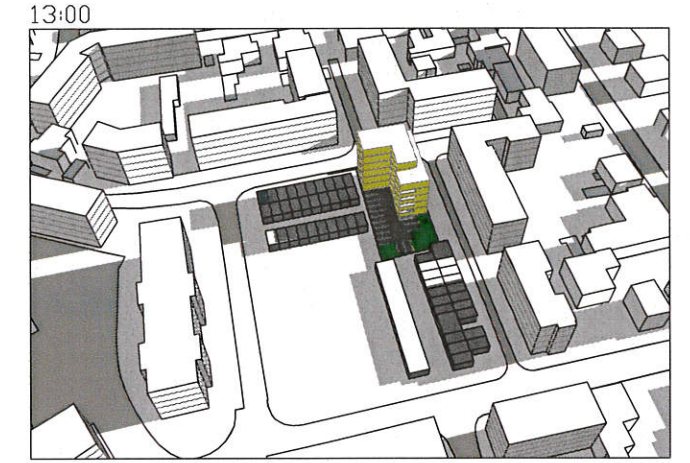
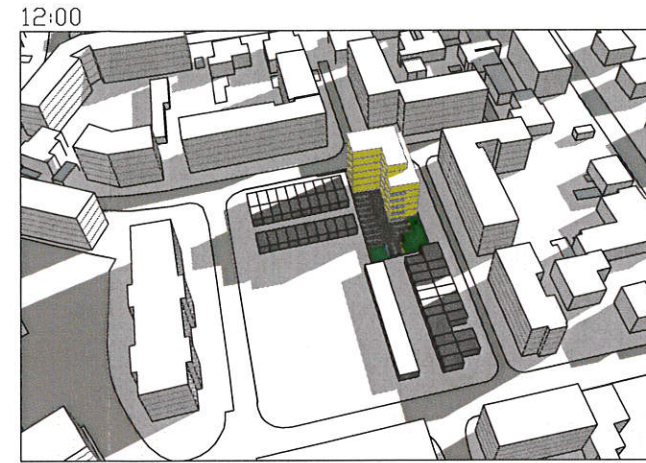
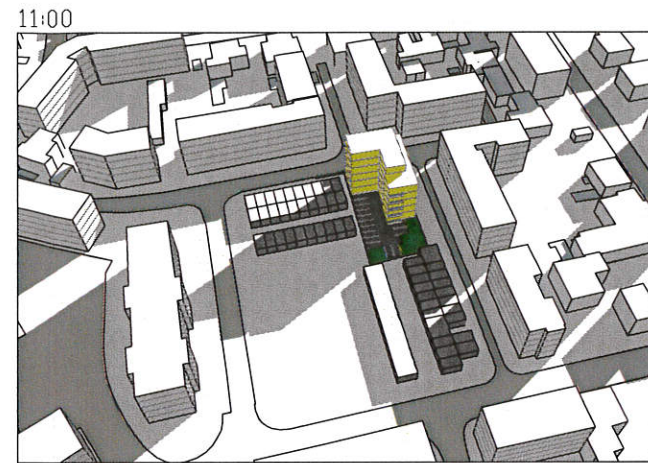
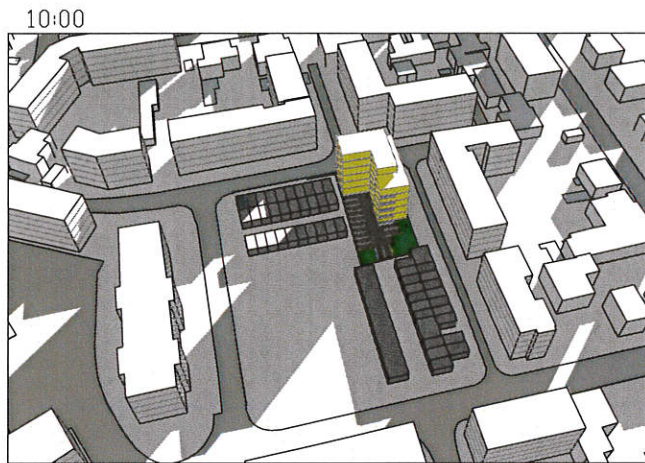
specialist RUR

arh. Negrișanu Răzvan



PLAN URBANISTIC ZONAL

Bloc de locuințe colective și dotări și parcaje



ora	azimut grade	altitudine grade
10:00	315.31°	12.46°
11:00	302.08°	17.56°
12:00	287.84°	20.34°
13:00	273.16°	23.05°
14:00	258.82°	25.71°
14:30	251.99°	25.91°
15:00	245.45°	13.22°
15:45	236.21°	8.31°
16:00	233.29°	6.46°
17:00	222.25°	-1.76°

Conform OMS nr. 119/2014

referință latitudine 45.44 NORD
referință longitudine 21.12 EST

decalaj fus orar GMT +2.00 ore - București / România

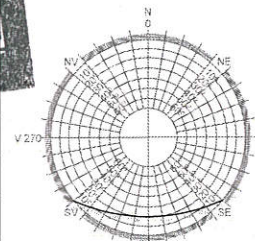


Diagrama poziției soarelui cu orele de iluminare
21 decembrie

Conform studiului de însorire prin amplasarea imobilului propus, în amprenta reglementată prin PUZ este asigurată însorirea construcțiilor vecine minim 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă în conformitate cu prevederile din Ordinul nr.119/2014 al Ministerului Sănătății.

Observație : Volumul de clădire propus este o posibilă de mobilare cu regim maxim de înălțime în amprenta reglementată prin PUZ

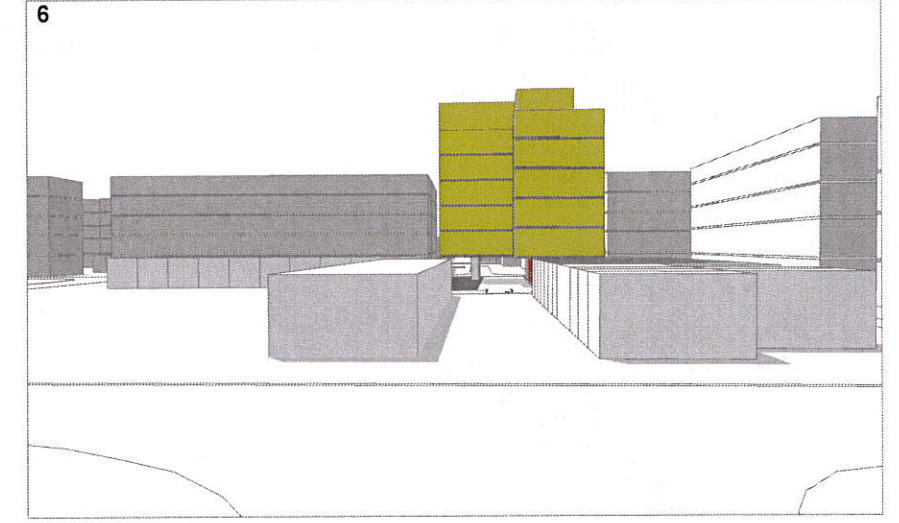
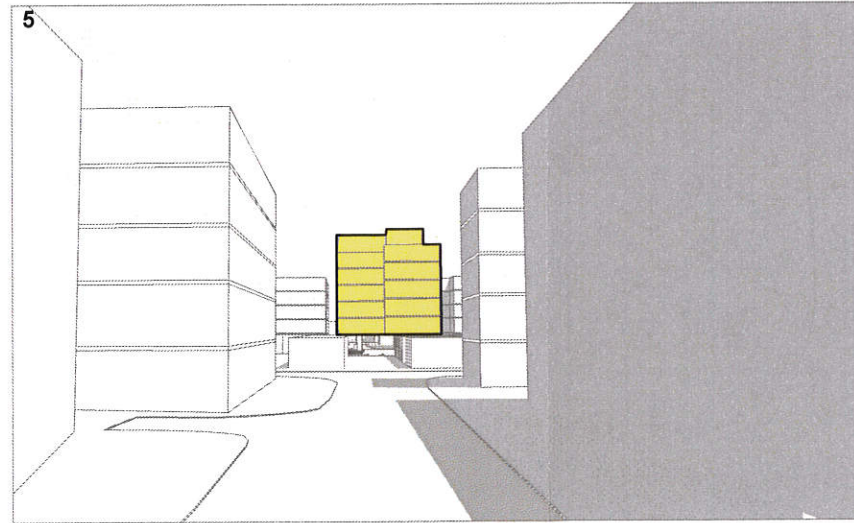
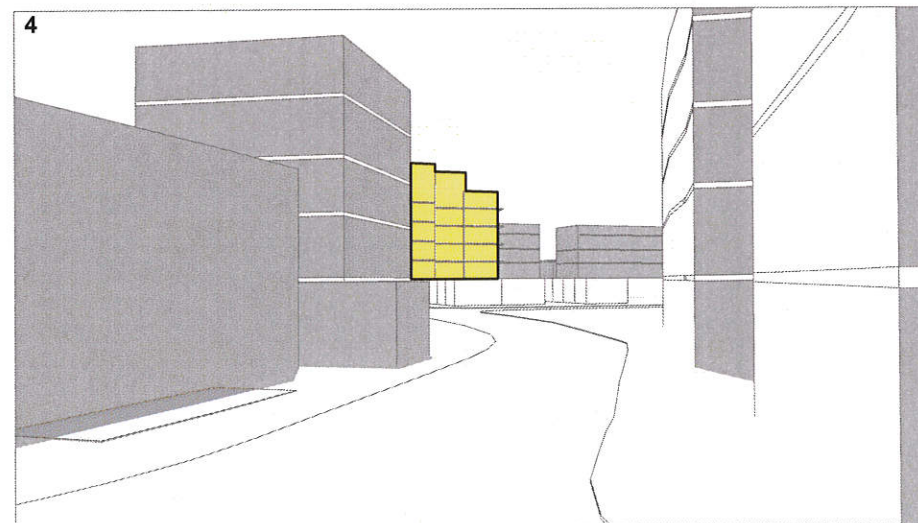
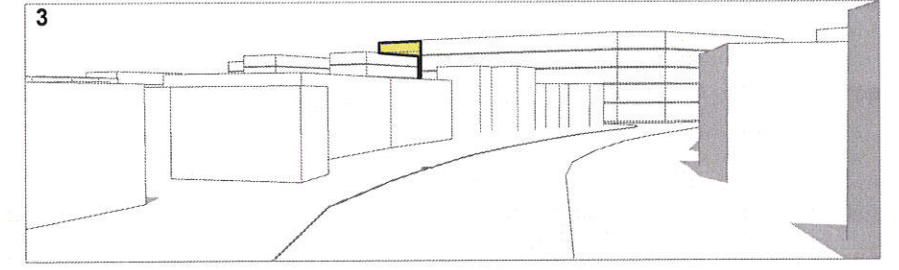
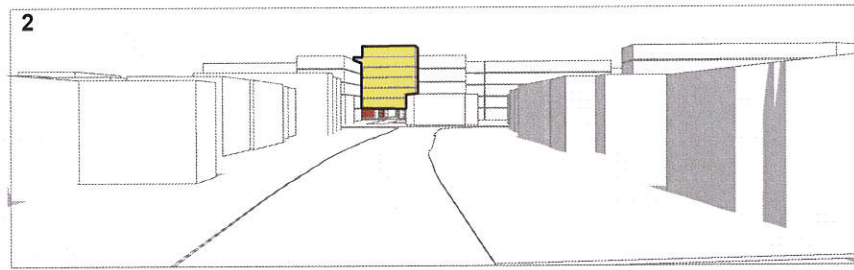
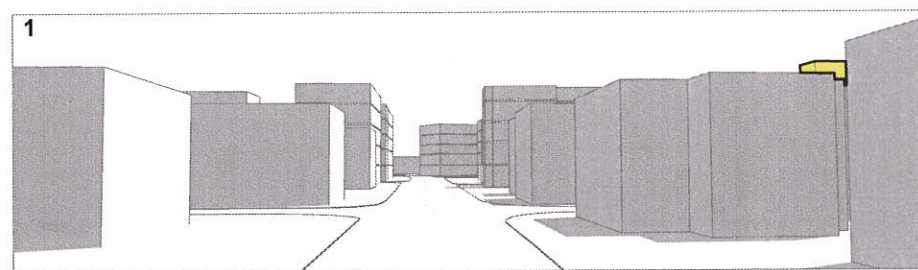
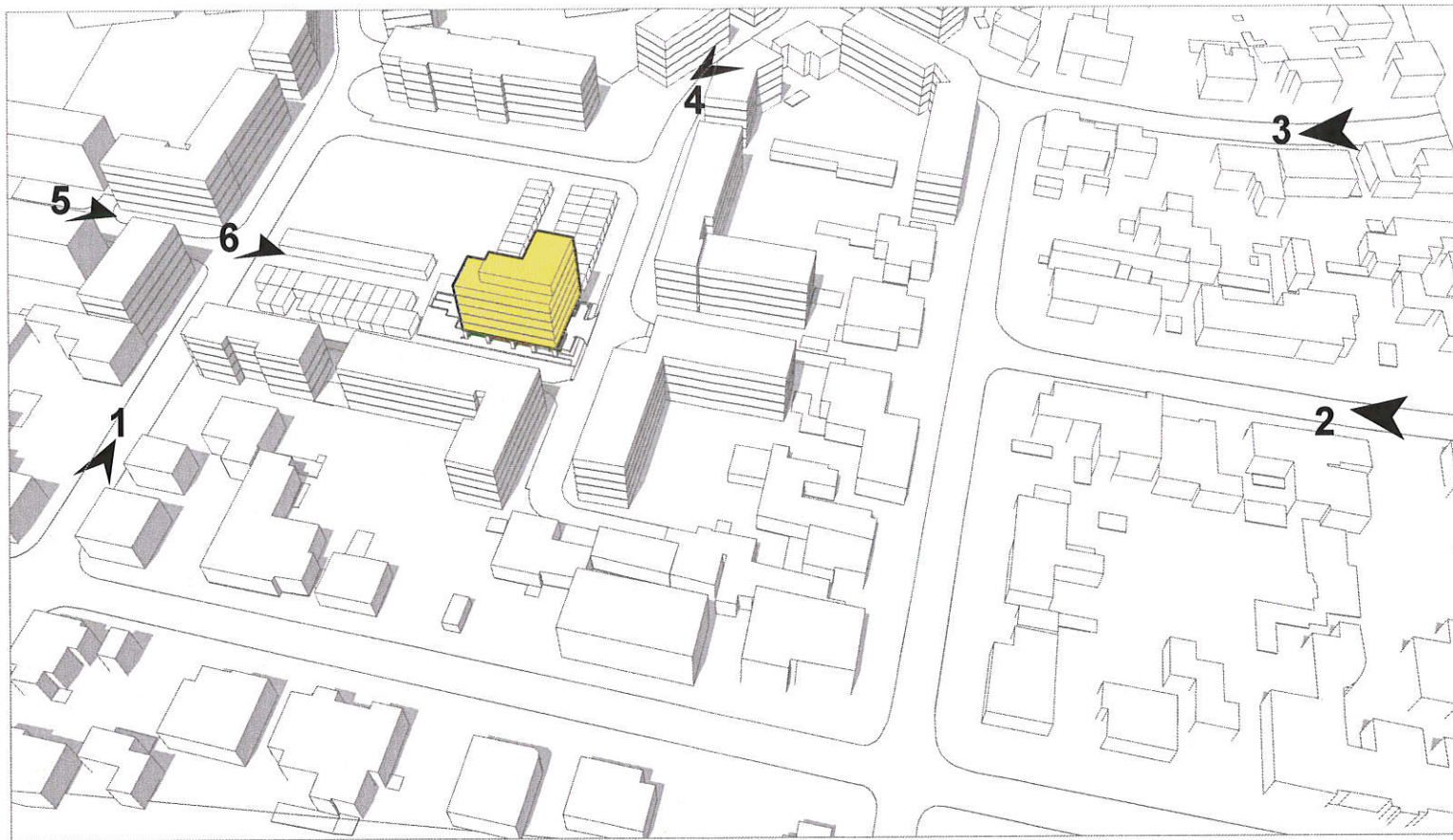


**ORDINUL ARHITECȚILOR
DIN ROMÂNIA**
Danielă Luciana
NEGRISANU
Arhitect
cu drept de semnătură

specialist RUR	arh. Razvan Negrisanu			
Verificator / expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data
	S.C. RD Sign S.R.L. Timisoara, Str. Vulturilor nr. 14 Reg. Com. J35/4590/1992 C.U.I. 3981516 Tel. 40/0722624862 E-mail: studio@rdsign.ro			Beneficiar: S.C. SEDAKO GROUP S.R.L. Amplasament: Timisoara, str. Dumitru Kiriac, nr. 17A, CF. nr. 425325; Nr. top. 29358/1/1/2, CF. nr. 421396, Nr. top. 421396
	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect:
Sef proiect	arh. Daniela Negrisanu		-	Bloc de locuinte colective și dotări și parcaje
Proiectat	arh. Daniela Negrisanu		Data:	Titlu plansa:
Desenat	arh. Florin Simidreanu		ianuarie 2018	Studiu de insorire conform OMS 119/2014
				Faza: PUZ
				Plansa nr.: A3-420x297 mm

PLAN URBANISTIC ZONAL

Bloc de locuințe colective și dotări și parcaje



specialist RUR	arh. Razvan Negrisanu			Referat / Expertiza Nr. / Data	
Verificator / expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Beneficiar: S.C. SEDAKO GROUP S.R.L.	Proiect nr.: 200/KRC/17
				Amplasament: Timisoara, str. Dumitru Kiriac, nr. 17A, CF. nr. 425325, Nr. top. 29358/1/1/2, CF. nr. 421396, Nr. top. 421396	
	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect:	Faza:
Sef proiect	arh. Daniela Negrisanu		-	Bloc de locuinte colective și dotări și parcaje	PUZ
Proiectat	arh. Daniela Negrisanu		Data:	Titlu plansa:	Plansa nr.:
Desenat	arh. Florin Simidreanu		ianuarie 2018	Studiu de altimetrie	A3- 420x297 mm

ROMANIA
Judetul Timis
Primaria Municipiului Timisoara
Timisoara 21 Capitala Europeana a Culturii

Direcția Generala de Urbanism
si Dezvoltare Urbana

S-a înregistrat cu numărul : UR2018-003992 din 09.03.2018

UR36 Solicitare punct de vedere ref. PUZ/PUG

Am preluat de la RD SIGN

Cu adresa: TIMIȘOARA, VULTURILOR nr.14

Adresa lucrării: Timisoara, Zona Chiriac

Total 5 file

Termen de rezolvare: 08.04.2018

Termen directie: 24.03.2018

Obs. PUNCT DE VEDERE PRIVIND CONSTRUCTIE BLOC
LOCUINTE

Timisoara, la 09.03.2018

Consilier/Referent,
Ilie Borbely

S

PD 1/487/24.03.18

1203

Cod.FO-24 - 01, ver.3