



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA SECRETARIAT GENERAL
SERVICIUL ADMINISTRAȚIE LOCALĂ
SC2021 – 3648 / 09.02.2021

MINUTA

DEZBATERII PUBLICE DIN DATA DE 01.02.2021 REFERITOARE LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL „LOCUINȚE ȘI SERVICII”, PIAȚA BISERICII NR.7, TIMIȘOARA

La dezbaterile publice desfășurate prin platforma online ZOOM în data de 1.02.2021, a participat, din partea Direcției Generale de Urbanism, d-na arhitect șef Monica Mitrofan și d-na consilier Liliana Iovan, din cadrul Biroului Avizare Conformități PUG/PUD/PUZ și Certificări. Din partea beneficiarului – „Oglinda” S.A. – a participat d-na Corina Manta, iar din partea proiectantului - Birou Individual de Arhitectură - d-nul arhitect Radu Puică. Au fost prezenți avocați, reprezentanți ai bisericii, ai unor instituții, cetățeni. La întâlnirea care s-a desfășurat pe parcursul unei ore, au participat aproximativ 20 de persoane.

DL.RADU PUICĂ – ARHITECT: În scurta prezentare a proiectului pe care o face, arată că în anul 2017 a fost obținut un aviz de oportunitate, care avea indicii de ocupare a terenului de 50%, Coeficientul de Utilizare a Terenului de 2,5, un regim de înălțime de P+4 etaje. Corp de clădire propus retras pentru a oferi iluminare pentru apartamentele din spate. Au existat trei comisii pe partea tehnică. Proiectul a fost redus destul de substanțial ca și formă, a fost aranjat pe parcelă ținând cont și de doleanțele vecinilor, a celei de intimitate din partea bisericii și din partea vecinului din spate, d-nul Tomoroga, ceea ce a determinat modificarea soluției. S-a realizat un calcan în partea din spate, iar la stradă părerile au fost împărțite, astfel că, în final, împreună cu reprezentanții bisericii și ai Comisiei de Urbanism din cadrul Consiliului Județean, ținându-se cont și de recomandările Comisiei de Monumente, s-a amplasat clădirea pe calcan, către biserică, pentru ca să ofere intimitate. Fiind o zonă rezidențială, pentru a nu dăuna imaginii, s-a redus, față de propunerea inițială, în partea din față, regimul de înălțime propus, la P+2+M, iar la mansardă înălțimea la cornișă de 9 m, pentru a minimaliza impactul asupra străzii principale care este principala cale de comunicare cu cartierul. În spate, clădirea are un calcan, iar un corp mai înalt a fost amplasat în mijlocul parcelei, care este lipit de un calcan existent, cel al universității. Din punct de vedere tehnic, pe tot parcursul proiectului, s-a ținut cont la fiecare pas de doleanțele vecinilor și de cele ale specialiștilor din Urbanism, ajungându-se la soluția care a fost aprobată de către Direcția de Urbanism a primăriei. Subliniază că există aviz juridic și că s-a ținut cont de informațiile și doleanțele primite.

D-NA SANDRA ANDREI: Adresează o întrebare legată de zonele verzi și cere lămuriri legate de etajul retras.

DL.PUICĂ: Arată că nu va fi nici o fereastră amplasată către str. 1 Decembrie nr.19. Retragerea va fi în interiorul parcelei sau pe lateral. Specifică faptul că nu vor fi amplasate ferestre către strada cu numărul menționat. Referitor la zona verde, va fi mai mult de 25 %, între zona 1 și zona 2, aspectele menționate fiind prevăzute și în planșa de reglementări.

DL.CRISTIAN NICULESCU – PAROHIA ELISABETIN – Dorește să afle dacă avizul de oportunitate mai este valabil, în caz contrar, neexistând bază legală. Face referire la introducerea unui gard între biserică și clădirea respectivă. O altă cerință este să nu se depășească înălțimea bisericii.

DL.PUICĂ – Menționează că înălțimea bisericii, cea de la cornișa de jos este de 7 m. Înălțimea bisericii în general este de 25 m, iar înălțimea la cornișa turnului este de 16 m. Sunt cel mult 15 m, inclusiv coama. La cornișă, către stradă, sunt 9 m, 12 m către interior și 10 m un corp de clădire. Către biserică s-a pus calcan.

DL.MIHNEA ONOFREI – AVOCAT – În calitate de reprezentant al intereselor dezvoltatorului, „Oglinda” S.A., consideră că toate filtrele prin care acest P.U.Z. a trecut au fost legale, respectate și mai mult decât necesare. Alternativa la respingerea acestui P.U.Z. este de a rămâne acolo în continuare cu destinația și funcțiunea actuală, cea industrială, de notorietate.

DL. NICULESCU – Solicită să se precizeze care este destinația actuală industrială a spațiului. În prezent, totul este închiriat unor firme, neexistând nimic industrial.

DL.ONOFREI – Arată că, din punct de vedere legal, „Oglinda” S.A. poate să se reîntoarcă și să producă ceea ce a produs anterior. Se dorește să se acorde spațiului o notă spre viitor.

DL.PUICĂ – Face mențiunea că au fost eliminate sursele de poluare și zgomot.

DL.ILIE SÎRBU–ASOCIAȚIA CULTURALĂ „SALVAȚI PATRIMONIUL TIMIȘOAREI” Adresează două întrebări: prima se referă la timpul în care a stat panoul de informare pe clădirea beneficiarului, iar a doua se referă la principiile de identificare a grupurilor țintă pentru informare și consultare a publicului, întrucât a fost solicitată și nu s-a primit nici o informare în acest sens. Arată că cel puțin, în a doua etapă, panoul trebuie să stea un an. Nu are observații cu privire la proiect.

DL.PUICĂ – Face mențiunea că anunțul a stat 10 zile, existând diferite etape.

D-NA MONICA MITROFAN – ARHITECT ȘEF – Explică faptul că etapele de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal sunt, în prima etapă – 10 zile afișare pe site-ul primăriei și pe gardul proprietății, iar în etapa a doua, 25 de zile, afișare pe site-ul primăriei și pe gardul proprietății, cu invitarea cetățenilor din întregul cvartal, prin plicuri transmise acestora prin curieratul primăriei.

DL.SÎRBU – Face referire la Regulamentul de Urbanism în care se arată că și organizațiile societății civile trebuiau să fie anunțate, acest aspect fiind solicitat. Consideră că Regulamentul de informare al populației nu a fost respectat, la art.14, lit.c.

DL.ALEXANDRU PUȘA – AVOCAT -Susține că plicurile nu au fost trimise decât la o mână-cheie de cetățeni. Își exprimă nemulțumirea pentru faptul că nu a fost informat, fiind unul dintre locuitorii cartierului.

D-NA LILIANA IOVAN – CONSILIER – BIROU AVIZARE CONFORMITĂȚI PUG/PUD/PUZ ȘI CERTIFICĂRI - Specifică faptul că au fost trimise în jur de 40 de plicuri, aspect menționat și în Raportul consultării și informării publicului. S-au avut în vedere asociațiile de proprietari din tot cvartalul.

Răspunde d-lui Sîrbu, subliniind că au fost transmise răspunsuri la sesizările făcute, cetățenii din cvartalul respectiv fiind informați, precum și cei interesați de investiție, fiind folosite toate mijloacele posibile de informare și consultare a publicului. Au fost centralizate toate sesizările cetățenilor. Orice informație ar fi putut fi găsită pe site-ul primăriei, acesta fiind public.

D-NA CORINA MANTA – Din partea beneficiarului - Menționează că afișul a existat pe poarta principală și a stat atât timp cât a fost legal necesar să existe.

DL.RĂZVAN DANCIU - În calitate de locatar al zonei, întreabă dacă regimul de înălțime, P+3+2Er este pentru toată zona sau doar strict pentru imobil, întrucât clădirile din vecinătate nu sunt atât de înalte.

DL.PUICĂ – Răspunde, arătând că regimul de înălțime, pe parcela propusă, este împărțit în trei zone: la stradă, există regim de înălțime S+P+2E și o mansardă la stradă P+2, în interiorul parcelei este în mijloc, S+P+3E +Er, iar în spate este S+P+2E+Er. Deci este maxim P+3+Er în zona cea mai înaltă, în mijlocul parcelei, care nu se percepe nici de la stradă, nici de către vecini, fiind lipită de un calcan deja existent cu această înălțime. Deci, la stradă, se va vedea doar o clădire de S+P+2 cu o înălțime la cornișă Hmax de 9 m, cu un acoperiș tip șarpantă. Spațiul verde este 25%, parcările subterane fără să influențeze cu nimic zona.

DL.IOAN RÂPA – Întrucât dorește să facă o extindere a locuinței, solicită să-i fie atribuită și nu altor societăți, parcela din grădina care aparține imobilului pentru care plătește chirie.

DL.PUICĂ – Face precizarea că grădina este proprietatea statului și că nu va fi luată, întrucât acolo nu se va face nimic.

D-NA MANTA – Îl asigură pe d-nul Râpa că nu s-a făcut această solicitare și că nu există interes pentru nici o grădină adiacentă terenului.

DL. PUȘA – Referitor la avizul de oportunitate care stă la baza P.U.Z.-ului, arată că a fost emis pe o durată de valabilitate egală cu certificatul de urbanism inițial. Certificatul de urbanism nu a fost prelungit și a expirat. Odată cu el, a expirat și avizul de oportunitate. S-a cerut un al doilea certificat de urbanism, însă nu s-a cerut un aviz de oportunitate. Toată documentația și toate actele au la bază un aviz de oportunitate care a expirat. Odată expirat, el este mort. Orice documentație sau oricare P.U.Z. s-ar aproba în baza acestui aviz de oportunitate expirat, va duce la o plângere către Direcția Națională Anticorupție. O plângere a fost făcută, direcția spunând că efecte juridice se produc doar dacă va fi aprobat P.U.Z.-ul. Face invitația de a aproba P.U.Z.-ul cât de legal se poate, dar cu un aviz de oportunitate legal, valabil. D-na arhitect șef a răspuns solicitării făcute în scris, aceasta menționând că avizul de oportunitate a fost emis pe baza valabilității primului certificat de urbanism, arătând, de asemenea, când a expirat primul certificat de urbanism și că s-a emis un al doilea certificat de urbanism. În continuare, d-nul avocat atrage atenția că nu a fost emis un al doilea aviz de oportunitate și că există o problemă juridică mare cu acest aviz de oportunitate expirat. Pe partea terenului din spate, adiacentă familiei Tomoroga, privind pe hartă, 1 m de la granița cu familia menționată, terenul este zonă istorică. Consideră că erau necesare, de la acea zonă istorică, de mai multe avize, inclusiv de la Direcția de Culte și Monumente. Își exprimă nemulțumirea pentru lipsa panoului pe ușa beneficiarului.

DL.PUICĂ – Menționează ca avizul există.

DL.PUȘA – Face precizarea că există, însă fără zona istorică din spate, de care nu s-a ținut cont.

D-NA AURORA MILOȘ - CONFERENȚIAR DR. – În calitate de enoriașă dorește să știe dacă lucrările la parcare subterană vor putea afecta structura de rezistență a bisericii. Consideră că este esențială existența unei transparențe totale pentru ceea ce dorește să se facă acolo, precum și

respectarea legislației, pentru a nu se ajunge la diverse discuții și nemulțumiri.

DL.PUICĂ – Întrucât biserica nu se află chiar pe limita de proprietate și subsolul merge pe un singur nivel, precizează că nu va fi afectată structural biserica.

DL.BOGDAN OLCEAN – AVOCAT – Adresează două întrebări, prima se referă la regimul de înălțime, și anume, care este înălțimea maximă la cornișă, iar a doua se referă la zona verde constituită prin dale înierbate.

DL.PUICĂ – Arată că înălțimea maximă la cornișă este de 12 m, la etajul retras, care nu are coamă și care va fi înălțimea finală. Corpul din centru are 15 m înălțimea la cornișă. Corpurile din spate au acoperiș tip terasă. Spre stradă există cornișa la 10 m, iar coama, având în vedere că acolo este acoperiș tip șarpantă, nu depășește 15 m. Această înălțime nu va fi depășită. Referitor la zona verde, se va regăsi și între corpul 1 și corpul 2 și va fi tratată ca zonă verde și partea din spate, în final existând un procent mai mare de 25%.

DL.ALEXANDRU ȘIȘU – Dorește să afle dacă se păstrează zona de umbrire a locului de joacă în parc și dacă se păstrează acea parte din proiect care se referă la subînchirierea unor spații comerciale, întrucât se pune problema aglomerării zonelor. Consideră că soluția care se propune acum nu este estetică.

DL.PUICĂ – Arată că strada va fi puțin umbrită, umbrele fiind și de la clădirea vecină. Vor fi mai mult decât suficiente locuri de parcare, 37 de locuri. Există aviz de la Comisia de Circulație. Referitor la partea estetică, consideră că nu se poate vorbi în faza prezentă a proiectului despre acest aspect.

**SECRETAR GENERAL
CAIUS ȘULI**

Consilier
Camelia Crișan