

Către

Primăria Municipiului Timișoara

Direcția de Urbanism, Compartiment avizare PUZ.

Subsemnatul Olariu Nicolae Petru, cu domiciliu în Timișoara, str. Perlei, nr, 35, Ap.11, în calitate de beneficiar și inițiator al documentației pentru PUZ, Locuințe colective și funcțiuni complementare, str. Armoniei nr 20 – 20 A formulez prezentul răspuns, la sesizările depuse de numitul Costache Cristian Sorin domiciliat pe str. Tudor Arghezi prin Av. Purdea Ioan Lucian,

prin care va solicit,

ca în urma analizării sesizărilor depuse, a răspunsului proiectantului cât și a prezentului răspuns, **sa nu procedați la obstrucționarea dezvoltării zonei ce ar duce implicit la blocarea investiției mele** pentru următoarele

Motive

Din cuprinsul sesizărilor formulate împotriva proiectului PUZ de mai sus **nu se precizează în fapt care ar fi dreptul vătămat și nici interesul legitim încălcat al vreunei persoane**, sunt enumerate unele restricții, unele așa zise ilegalități urmate de acuzații și amenințări la adresa primăriei, **în scop de intimidare**, acestea neavând la baza prevederile legale din PUG-ul în vigoare ci doar o parte dintr-un document supus spre avizare, respectiv o parte din noul PUG al Municipiului Timișoara - Etapa a – 3 - a, **document ce are caracter de recomandare și nu de reglementare.**

Fac precizarea că str. Tudor Arghezi se afla la o distanță de peste 200 de metri spre est față de amplasamentul proiectului PUZ Str. Armoniei 20 – 20 A și ca atare locatarii de pe str. T. Arghezi, conform art.14 din HCL nr. 63/21.02.2017 privind modificarea HCL nr. 140/19.04.2011, nu pot fi considerați ca fiind proprietari direct afectați, motiv pentru care proiectul PUZ neavând cum să le producă vreun disconfort. În plus mai precizez că, tocmai pe str. T. Arghezi există în vigoare PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 90/2004, valabil 15 ani, prin care este aprobat atât locuințe cu regim de înălțime de P+2+M cât și două blocuri cu regim de înălțime de P+4+M având un procent de ocupare a terenului de 70%, de asemeni tot pe str. T. Arghezi la nr. 39 prin Aut. nr. 170/18.02.2014 și Aut. 1663/15.12.2014 s-a finalizat recent construcția unui bloc cu P+2+Er cu 13 apartamente, fapt ce nu-i deranjează pe locatarii de pe această stradă, dar în schimb pretind că i-ar deranja proiectul meu aflat la o distanță de peste 200 de metri pe care unii proprietari ce au semnat sesizarea nici nu pot avea un contact vizual direct întru-cât sunt intercalate alte construcții.

De aici rezulta clar și fără echivoc reaua credință a inițiatorului sesizării în persoana d-lui arhitect Costache Cristian Sorin cât și scopul sesizării obstrucționarea nejustificată a dezvoltării zonei și implicit blocarea investiției mele **fapt ce ar duce desigur la vătămarea într-un drept fundamental al meu și anume vătămarea dreptului de proprietate.**

Pentru a se înțelege mai bine demersurile făcute de mine până în prezent în acestă investiție va prezint situația reală pe scurt. În fapt, subsemnatul am dobândit prin

cumpărare acest teren în primăvara anului 2008, iar în toamna aceluiași an 2008 în intenția de dezvoltare un proiect PUZ pe proprietatea mea am fost informat de o firmă de topografie că este o suprapunere a coordonatelor PUZ-ului aprobat prin HCL nr. 437/2007 pe proprietatea mea, în sensul că latura vestică a PUZ-ului aprobat ar fi materializată pe proprietatea mea. S-a anunțat oficiul de cadastru care a avizat PUZ-ului respectiv, cei de la OCPI au motivat că beneficiarilor PUZ-ului aprobat nu le mai pot face nimic și au procedat la blocarea lucrărilor mele până la eliminarea suprapunerii din zonă fapt ce m-a obligat să mă adresez instanțelor de judecată. După 4 ani și jumătate de procese, bani cheltuiți și sănătate distrusă s-a constatat că într-adevăr așa este citez din motivarea sentinței "drepturile reclamantilor rămân, în continuare, vătămate, din acest punct de vedere, coordonatele de la limita vestică a terenurilor vizate de PUZ armoniei materializându-se pe terenul proprietatea lor „și prin sentința cu nr 1403/PI/CA/2013 și decizia civilă cu nr. 9803/22 oct. 2013 s-a anulat PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 437/2007 în tot acest timp Primăria Timișoara prin consilierii juridici până la ultimul termen 22 octombrie 2013 au aparat cu înverșunare PUZ-ul respectiv nerecunoscând nici la ultimul termen de judecată vătămarea dreptului meu de proprietate. În timp ce acest PUZ era încă în vigoare, mai exact la data de 30 iunie 2013 s-a votat Etapa a – 3 - a noului PUG și zona a fost trecută din UM 1 în Lic și Ulic deși la 2 metri de proprietatea mea exista încă un PUZ valabil cu regim maxim de înălțime P+10+2 penthouse.

De ce nu s-au luat în considerare documentațiile PUZ în vigoare și la inițiativa cui și pe ce fundamentare arhitecturală s-a restricționat această zonă limitrofa viitorului inel 4 de circulație, sosea cu patru benzi de circulație, este foarte greu de înțeles, iar cărui scop „nobil” îi slujește ar trebui analizat de către cei competenți să dea un răspuns?

După terminarea procesului am procedat la eliminarea suprapunerii conform coordonatelor avizate de OCPI în lucrările de expertiză acceptate de instanța pe parcursul procesului, iar în anul 2015 am început din nou demersurile pentru a efectua un PUZ pe proprietatea mea în cooperare cu proprietarii vecini. După mai multe consultări între proiectant și conducere Direcției de Urbanism de la acea dată, d-nul arh. Cadariu, s-a depus documentația în vederea obținerii avizului prealabil de oportunitate, între timp s-a schimbat conducerea fiind numit ca arh. șef d-nul Sorin Ciurariu, s-a mai procedat la modificarea documentației conform noilor cerințe și s-a aprobat avizul prealabil de oportunitate cu nr.1/28.01.2016. La scurt timp s-a schimbat din nou conducerea Direcției de Urbanism fiind numită ca arh. șef d-soara Andree Stănila și conform noilor cerințe am fost pus în situația de face o altă documentație pentru un alt aviz de oportunitate, documentația fiind analizată pentru a doua oară în ședința C.T.A.T.U. primind aviz favorabil și s-a aprobat avizul de oportunitate cu nr 12 din 29.09.2016 care față de primul este mult mai exact și concret în sensul că se precizează clar indicatorii urbanisticii pe fiecare parcelă în parte, precum și dotările de interes public necesare, accese, parcaje, utilități. Am demarat etapa a doua **și fac precizarea că în calitate de beneficiar am respectat toate obligațiile referitoare la toate etapele de informare a populației afișând la loc vizibil panoul de informare în dimensiunile reglementate.**

La întâlnirea cu proiectantul la sediul Direcției de Urbanism din data de 03/05/2017 nu s-a prezentat nici o persoană de pe str. T. Argezi în schimb au fost prezente două persoane respectiv o doamnă arhitect și d-nul avocat Purdea Lucian precizând că-

reprezintă pe d-nul Costache Cristian, nu s-au făcut precizări cu privire la vreun drept vătămat, s-au formulat critici și avertizări la adresa primăriei pe motiv că nu li s-ar fi răspuns la o sesizare depusă în prima etapă de informare a publicului, sesizare ce nu a fost trimisă proiectantului pentru a formula un răspuns, totodată afirmând că a făcut deja demersuri în justiție în acest sens. Sper ca și de această dată primăria, prin consilierii juridici să dea dovada de profesionalism și să se apere corect în cauza respectivă mai ales că eu nu sunt parte în proces, bineînțeles dacă este așa cum a afirmat d-ul avocat.

Din discuțiile cu proiectantul mi s-a comunicat că a formulat răspunsuri la sesizările depuse de Costache Cristian cu nr. UR 2017-007527 din data de 11.05.2017 și RU 2017-000173 din data de 02.05.2017 sesizări ce i-au fost comunicate de către Direcția de Urbanism, totodată mi-a comunicat și faptul că a depus răspuns și pentru o sesizare făcută de singurul vecin din zona Kojnak Gheza înregistrată cu nr. UR 2017-006750 din data de 28.04.2017, în urma acestei sesizări cerând proiectantului să modifice documentația în sensul reducerii regimului de înălțime pe primele două loturi dinspre str. Armoniei sub cel aprobat prin avizul de oportunitate și PUG-ul în vigoare respectiv de la P+2+ER la P+1+M.

De asemeni proiectantul m-a asigurat că la fundamentarea proiectului PUZ „locuințe colective și funcțiuni complementarea” respectat prevederile și reglementările în vigoare, mai mult a avut în vedere documentațiile de PUZ aprobate în zona, fondul construit cât tendința de dezvoltare a zonei procedând la armonizarea proiectului în așa fel să nu producă disconfort locuitorilor din zona, de precizat că terenul pe care se implementează proiectul se învecinează doar la sud cu casele de pe str. Armoniei în rest terenul la est este liber de construcții pe o distanță de peste 200 m, iar la vest pe o distanță de aproximativ 150 de metri. În prezent zona este acoperită de bălării și gunoaie în special la inelul 4 de circulație unde se creează rampe de gunoi clandestine pentru care Primăria Timișoara de câteva ori pe an cheltuie bani pentru igienizare, asa ca dezvoltarea zonei ar fi benefica atâta timp cât proprietarii din zona ce dețin suprafețe mai mici de teren și nu pot construi datorită lipsei utilităților, ar aduce beneficii și primăriei întrucât deține în zona peste 4 ha de teren în diferite parcele, prin noua stradă propusă în prezentul proiect se deschide accesul la inelul 4 pentru o parcelă de 12.000 mp, deci în concluzie ar fi benefica orașului Timișoara care trebuie să rămână un oraș viu și să se dezvolte.

Ca beneficiar doresc dezvoltarea zonei și continuarea investiției fiind de bună credință față de primăria Timișoara pentru dezvoltarea zonei am dezmembrat și am cedat pe cheltuielile mele teren pentru inelul 4 de circulație în suprafața de 1.791 mp, am acceptat să contribuie cu teren și pentru lărgirea străzilor Armoniei și Phoenix, asumându-mi prin planul de acțiune și costuri considerabile pentru extinderea utilităților. Însă pentru realizarea acestei dezvoltări proiectul trebuie să țină cont atât de armonizarea zonei cât și să fie sustenabil din punct de vedere financiar altfel rămâne la faza de proiect și nu-l va finanța nimeni. Nici un investitor nu va putea accepta sau finanța un PUZ pe o suprafață de 17.300 mp cât am eu în proprietate acum din care să piardă pentru strada nouă propusă 7.000 mp așa cum răutăcios sugerează primăriei d-ul arh. Costache mânat de interese doar de el cunoscute, pe lângă alte suprafețe destinate ca spații verzi, suprafețe pentru lărgiri de străzi și retrageri, iar în final pe suprafața care ar rămâne de construit aproximativ vreo 7.000 mp să fie condiționat să fac parcele de 1.200 mp cu doar 6 unități

locative/parcela, aceasta soluție aberanta poate avea un singur scop mizerabil si anume determinarea mea sa nu mai fac PUZ respectiv blocarea investiției.

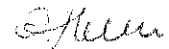
In concluzie fata de cele arătate mai sus va solicit sa constatați ca sesizarile depuse de arh. Costache Cristian prin avocat Purdea Ioan sunt neîntemeiate, tendențioase făcute in scopul de a obstrucționa nejustificat dezvoltarea orașului si implicit blocarea investiției mele fapt **ce ar conduce la vătămarea reala a dreptului meu de proprietate motiv pentru care, deși nu-mi doresc acest lucru și nici nu doresc să o luați ca o amenințare, dar dacă mi se va bloca investiția mă văd nevoit a mă adresa instanțelor de judecata pentru a mi se face dreptate si bineînțeleles cu toate consecințele ce vor urma.**

În speranța că solicitarea mea va fi soluționată favorabil vă mulțumesc anticipat.

Nicolae Petru Olariu

Tel 0723377092

Semnătura,



Data 19.05.2017

Timișoara