

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA

PROCES-VERBAL  
PRIVIND  
DEZBATEREA PUBLICĂ  
DIN 8 AUGUST 2018

La dezbateră publică desfășurată în data de 8 august 2018, în Sala de Consiliu a Primăriei Municipiului Timișoara, au participat reprezentanți ai Direcției de Urbanism: Liliana Iovan - șef birou, Steluța Ursu – consilier în cadrul Biroului Avizare Conformități PUG/PUD/PUZ, din partea firmei de proiectare B.I.A. RADU PUICA: arhitect Radu Puica, respectiv din partea beneficiarului documentației SC OGLINDA SA - domnul Manta Mircea, precum și cetățeni din zona studiată. Întâlnirea s-a desfășurat pe parcursul a două ore, începând cu ora 12.

### **Ordinea de zi**

1. PUZ – „LOCUINTE SI SERVICII”, PIATA BISERICII NR. 7, Timișoara, beneficiar SC OGLINDA SA, proiectant BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA PUICA RADU.

**Liliana Iovan:** Buna ziua. Domnul Arhitect Șef, nu poate lua parte la dezbateră publică de azi, din probleme medicale. După cum știți, se va întocmi un proces verbal după această dezbateră, consilierii locali vor ști de doleanțele dvs, inclusiv domnul arhitect șef, deci nu e nici o problemă, puteți să vă exprimați părerile și obiecțiile verbal. Ulterior, după cum vă spuneam, se va întocmi un proces verbal de dezbateră publică, care va fi afișat pe site-ul Primăriei și va însoți documentația PUZ, la înaintarea în plenul Consiliului Local. Având în vedere că, a mai fost o întâlnire pentru dezbateră publică, dacă considerați necesară din nou prezentarea proiectului de către arhitectul documentației care a realizat-o.... Se mai dorește sau se știe deja? Deci, mai doriți încă o dată prezentare? În cazul acesta, o să dau cuvântul domnului arhitect Puică Radu, pentru o prezentare succintă a acestui proiect și ulterior în ordinea în care v-ați înscris la cuvânt, o să puteți fiecare să vă exprimați punctul de vedere. Mulțumesc.

**Radu Puica:** Bună ziua, mă numesc arhitect Radu Puică, lângă mine este domnul Mircea Manta, beneficiarul PUZ-ului și proprietarul parcelei pe care o avem astăzi în discuție. Voi prezenta foarte pe scurt, data trecută am făcut o prezentare mai amplă. Sunteți câțiva din cei de data trecută aici. Deci parcela despre care este vorba, mă gândesc că toată lumea o cunoaște, o avem aici reprezentată în planul de situație la scară mai mare, acesta este extras din noul PUG în care se vede funcțiunea dominantă a zonei Elisabetin, care reprezentat cu galben înseamnă zonă rezidențială, cu roșu înseamnă servicii, aveți aici lângă biserica de lângă noi, din vecinătate, aici sunt clădirile bisericii din Piața Bălcescu și Școala nr. 22. Aici se vede reprezentat Hotelul Perla, și mai sunt aici, este spital, parcul ș.a.m.d. După cum se observă, este o mixtură de funcțiuni care deservește în principal funcțiunea de rezidențial, în această direcție vrem să mergem și noi ca și propunere de funcțiune. Noul PUG care este în dezbateră acum și este pe cale de a fi aprobat, propune evident scoaterea zonei industriale de pe parcela asta, pentru a reface în integralitate țesutul rezidențial de aici și cu serviciile aferente. Aici avem o poză din aer, pentru a avea o vedere de ansamblu a cvartalului. Evident, ce propunem noi, este o mărire a nivelului de înălțime care va fi permis pe parcela să fie construit, sunt diverse motive, le-am enumerat data trecută mai în detaliu, acum vă voi spune pe scurt. Primăria ne-a arătat anumite doleanțe și ne-a dat un POT și un CUT mai mare decât în mod normal pentru că și ea consideră oportună scoaterea acestei zone industriale din cartierul rezidențial. Aici vreau să vă arăt toate clădirile care sunt în imediata vecinătate a parcelei noastre, care au regim de înălțime de peste P+3 și P+4, sunt figurate cu o culoare mai închisă, nu știu dacă vedeți mânuța asta cu care vă arăt eu pe planșe. Aici este un bloc de P+4, aici este un bloc tot de P+4, aici avem un P+3, clădirile care sunt figurate cu bej sunt un P+2, dar cu cornișă peste 10m, pentru că sunt clădiri istorice și au înălțime mai mare decât clădirile de exemplu de blocuri de locuință. Toate aceste.... da, vă rog.

**Liliana Iovan:** O să vă rog să vorbiți la microfon să se poată înregistra, vă rog frumos.

**Radu Puica:** Ok. Mai departe. Ce vroiam să vă arăt este că există și inserții de clădiri noi în zona aceasta istorică și este normal ca într-un oraș, chiar dacă este țesut istoric, să existe inserții moderne,

insertii cu regim de înălțime care să fie nu atât mai mare, dar diferit, adică un P+2 clădire veche poate fi echivalat la înălțimea de la cornișă cu un P+4, cu înălțimi libere de 2,80, care sunt după standardele actuale. În această direcție, vreau să vă arăt că și noi propunem o clădire de P+3+Er/M, deci ne încadrăm în, nu depășim cu nimic din ceea ce s-a făcut în zonă, și în anii 70, anii 80 și ca și investiții noi. Vă aduc aminte că dacă privim cartierul în ansamblu, mai există o investiție aici care nu-i prinsă în planul acesta, este cea de pe str. Memorandului, care este tot așa un P+3+Er, un POT de 50% sau 55%, ceva de genul ăsta, și este cuplat cu Hotel Reghina Blue, care și ăla este tot P+3+penthouse+Er. Deci din acest p.d.v. ne încadrăm în investițiile care s-au realizat și se vor realiza pe această parcelă. Următoarea discuție care a fost în cealaltă dezbateră a fost vis-a-vis de calcane. Aici eu am făcut o planșă, în care să arăt că în acest tipar de țesut construit există calcane libere care sunt către curțile interioare a vecinilor, este un mod de dezvoltare a clădirilor în acest tip de țesut istoric și nu este o anomalie și noi o să avem propuse anumite calcane. Din acest p.d.v., vreau să revin, eu am explicat în urma prezentării, că s-a ajuns, dacă punem o clădire cu calcan pe partea din spate, clădirea din dreapta care este proprietară doamna Adam Cornelia, va avea de beneficiat datorită faptului că și dacă dânsa vrea să construiască pe parcelă, dacă se va lipi la calcan, va putea și ea automat să se ridice cu mai multe nivele și acest lucru îi ridică valoarea parcelei și din câte am înțeles a fost înțeles și a fost de acord cu amplasarea calcanului și către dânsa. Data trecută s-a ridicat un punct de întrebare, un semn de întrebare, care a fost dezbătut în toate cele 3 comisii tehnice de urbanism și inclusiv în comisia de monumente. Relaționarea cu biserica, în toate cele 3 comisii s-a stabilit că este necesară să se facă o fațadă către biserică, să se facă o retragere minimă permisă de lege, puțin peste, și s-a stabilit să fie 3m retragerea față de biserică, să fie amplasate acolo fațade cu geamuri pentru a da o scară mai umană a dezvoltării față de biserică și automat să fie, mă rog asta e partea existentă, numai revin asupra ei, asta era propunerea. Deci să se facă o retragere față de biserică, partea asta să fie fațadă, toate astea să fie fațade către biserică. S-a adus în vedere, ideea că spre biserică ar trebui să existe un anumit grad de intimitate, acest lucru a fost cerut de către reprezentanții bisericii, ei au spus că a făcut un consiliu și în care s-a stabilit că ei vor maximum de intimitate care să le ofere. Această soluție, evident că nu oferă o intimitate și atunci am revenit și o să prezint mai departe și acea a doua variantă care am avut-o inițial în prima comisie când am adus-o și anume aceea de a practica un calcan către biserică. Deci să lipim clădirile de calcan, de-altfel așa este și toată dezvoltarea în zona asta de țesut istoric, de aceea și comisia de monumente a avut această obiecțiune și am și citit data trecută din comunicarea care mi-au dat și anume că dezvoltarea se va face din calcan în calcan și se va practica o traversare de tip "sub poartă", adică un gang prin care se va face accesul auto în incintă. Așa este și dezvoltarea după cum se poate vedea și aici în partea de jos în toate clădirile vechi așa sunt, sunt din calcan în calcan, pentru că sunt parcelele care nu au o lățime foarte mare și a fost exploatat maximul lățimii. Aici avem și niște perspective, eu le-am pus și pe fișier separat, dar, haideți că vi le arăt, asta să zicem că ar fi cea mai reprezentativă, către biserică. Deci în acest mod, toate blacoanele și toate ferestrele vor da în incinta actualei fabrici Oglinda, în incinta spațiului dezvoltat, adică nu vor exista vederi directe către curtea bisericii. Partea care este strict opusă de biserică, va avea un regim de înălțime scăzut, tocmai pentru ca să nu se poată vedea peste eventualul gard care va fi acolo, dacă se pune problemă de intimitate. S-a mai adus în discuție anumite puncte de vedere, o să le răspund acum pentru că data trecută n-am avut ocazia pentru că s-a întins foarte mult discuția. Era vorba despre parcaje. Un vecin și-a exprimat îndoiala asupra faptului că pot fi construite niște parcaje subterane de dimensiunea celor care vor fi necesare la o asemenea investiție și spunea că se vor prăbuși clădiri ș.a.m.d.. Dânsul nu era de specialitate, era avocat, eu îl înțeleg, dar pot explica, și cine e de specialitate poate spune că există, se pot face subzidiri, subfundări, se poate construi, se poate merge în subteran și 5 nivele fără nici un fel de problemă, fără să se afecțeze nici o structură existentă. Acest lucru, evident se poate face și către latura cu biserica, din câte am înțeles aceasta ar avea o structură mai șubredă. Eu sincer când am fost

să fac releveu, n-am observat fisuri importante, dar în fine, nu mă pot pronunța, dar dacă este cazul, se poate consolida și biserica, pentru că întradevăr o clădire care va merge aproape în totalitate, va avea subsol pentru ca să adăpostească numărul necesar de locuri de parcare pentru investiția care va urma. Va putea fi consolidată fără nici un fel de problemă. Altceva ce a mai fost în discuție, vis-a-vis de regimul de înălțime, s-a spus că vrem de fapt să facem P+6, datorită faptului că noi am prezentat 2 indici, era vorba de înălțimea la cornișă și înălțimea la coamă. Sunt niște indici normali care se dau când se stabilește un PUZ și un RLU pe parcelă. Înălțimea la cornișă, am explicat-o care este de 18m, am explicat și cum am ajuns la ea, o să repet, parterul va trebui să aibă o înălțime liberă de 4,50 pentru ca să se poată să se facă subtraversarea pentru pompieri, ca să intre mașina de pompieri în spate în cazul unui incendiu, acestea sunt normativele și o înălțime liberă normală acuma la standardele care vrem să le facem noi aici ca și apartamente, va fi undeva la 3m, dacă punem și înălțimea grinzilor și a planșurilor, putem considera o înălțime până în 3,50m liberă din planșeu în planșeu pentru un nivel normal de apartamente, deci 3 nivele de 3,50m, automat înseamnă 10,50m + 5m parterul, care sunt cei 4,50m + 50cm planșeul și tavan fals și grinzi, iese undeva la 15,50m, asta va fi parterul plus cele 3 nivele. Mansarda și automat un atic care va fi acolo, duc înălțimea totală de cornișă până într-un 19m, dacă ar fi să luăm cu 3,50m. Noi am mers în jos, în mod normal mai conservator, și am ajuns la concluzia că un 18m la cornișă va fi maximul admis pe parcelă. Automat asta nu ne poate permite să facem un P+6, doar P+3, după cum v-am și explicat. Conceptul de înălțime la coamă, nu știu cum mai pot să-l explic, puteți să vedeți aici vârful, dacă nu știe cineva ce înseamnă coamă, este punctul cel mai înalt al unui acoperiș unde se întâlnesc cele 2 ape și automat acesta este mult ridicat față de cornișă de la care pleacă, în cazul nostru noi având voie să facem mansardă, noi putând să ne înălțăm cu un parapet între 90cm-1,20m, de la care să mergem până la acoperiș. În zonă este între 30-40 de grade panta, pentru că așa s-a practicat la clădirile istorice, deci automat înălțimea la coamă, noi am pus acolo un maxim de 24m. Înălțimea la coamă este o înălțime care nu se percepe din stradă, dacă mergeți pe stradă dvs vedeți cornișă, unde este burlanul, unde este jgheabul ș.a.m.d., nu o să vedeți niciodată coama unei clădiri, mai ales pe o stradă îngustă, cum e aceasta din față. Și deci asta era ideea, că nu se va face nici într-un caz și mai ales dacă se și scrie în regulamentul de urbanism se dă clar scris regimul de înălțime, nimeni nu poate să vină peste asta și prin nu știu ce artificii au fost invocate aici, că se vor face, se va băga mezanin se va ajunge P+6, nici poveste, asta vă pot spune, mă rog, dacă era domnul arhitect, v-ar fi confirmat asta, poate să-mi confirme și colegele de la departamentul de urbanism. Deci în concluzie, asta va fi regimul de înălțime P+3+Er/M. Din nou am figurat aici, deci retragerile, P+3 va fi din calcan în calcan, iar retragerile vor fi practicate și din spate, o să vă arăt aici și din perspectiva asta, deci va fi și din spate la cererea domnului Tomoroagă, care dânsul a spus că și spre dânsul nu vrea să fie înălțimea foarte mare, deci inclusiv, va apărea și asta în regulamentul de urbanism, cum că se va retrage din spate etaj retras și din lateral, ca să nu deranjăm în partea cealaltă pe doamna Adam, aici din nou va fi făcut același artificiu, ca să nu fie către biserică, deci retragerile se vor practica față de toate laturile. În spate, aici, cred că nu sunt aici reprezentanții parcelei, aici este o universitate, Spiru Haret, care a fost construită pe tot calcanul, tot roată, da, la acest calcan ne-am relaționat și noi, l-am depășit foarte puțin, nu cu 1 nivel întreg, l-am depășit cu sub 1 nivel, aici e doar etaj retras amplasat peste calcan. Imediat, stați să termin, vă puteți nota observațiile și o să vă ascult. Iar acest teren figurat cam unde trag eu linia asta este proprietatea Primăriei, deci aici calcanul pe partea asta, aici l-am folosit pe cel existent, iar aici fiind în proprietatea Primăriei, acest lucru se va decide prin avizul arhitectului șef și efectiv prin aprobarea PUZ-ului în Consiliu Local. Asta a fost discuția cu calcanele. Acuma nu știu dacă mai sunt ceva puncte de vedere. Bun. Momentan cam asta. Dacă mai sunt întrebări, nelămuriri la soluție, dacă nu, putem să începem dacă aveți observații. Vă rog veniți la microfon, ca să se consemneze.

**Liliana Iovan:** V-aș ruga domnule Olcean Bogdan, să vă spuneți punctul de vedere referitor la acest proiect, să luați cuvântul.

**Olcean Bogdan:** Bună ziua, sunt avocat Olcean Bogdan, reprezint Sorina Pușa, Alexandru Pușa și un număr de proprietari de pe str. Ghirlandei, respectiv de pe str. 1 Decembrie. Față de prezentarea domnului arhitect Puică și față de prezentarea anterioară, consider că necesită anumite lămuriri, respectiv anumite explicații, în măsura în care este posibil. La prezentarea anterioară, clădirile învecinate față de biserică, unde ați prezentat ca fiind P+1, astăzi ne-ați prezentat 2 imobile care ar fi de fapt P+4E, două blocuri. Din ceea ce am constatat la fața locului, nu am făcut planșe fotografice, dar vi le pot prezenta oricând, vecinii bisericii sunt doar la nivel parter, nu sunt P+1E, iar blocurile sunt P+3E, nu cum ați prezentat dumneavoastră P+4E. Potrivit unei Hotărâri de Guvern din 1996 față de regimul de înălțime al imobilelor învecinate, v-ați putea ridica cu o clădire la un nivel de P+2E, ceea ce înseamnă că dumneavoastră nu puteți construi P+3E+Mretrasă, depășind în acest fel limitele legale, nu cele ale Consiliului Local, ci normele legale dictate de către Guvern. În ceea ce privește înălțimea imobilului ați prezentat că vă veți ridica cu o înălțime la cornișă de 18m, înălțimea maximă fiind de 24m, potrivit unor reglementări actuale care se aplică, înălțimea maximă față de nivelul trotuarului este de 12m, nu de 18m. Dacă ne raportăm la un bloc obișnuit P+4E, vă rugăm să observați că acesta are doar 16m, cu tot cu cea mai mare înălțime luată în calcul și nu 24m astfel cum ați prezentat-o. Retragera față de biserică nu ne-ați expus-o în suficient de amănunt, întrucât la expunerea anterioară...

**Radu Puica:** O să vă întrerup puțin, că s-a tot discutat de cei 24m. Ați înțeles ce v-am explicat, care este diferența dintre înălțimea la cornișă și înălțimea la coamă? Eu vorbesc de 18m înălțimea la cornișă și la coamă cei 24m. Nu mai spuneți înălțimea de 24m, înălțimea este de 18m. Vă rog.

**Olcean Bogdan:** 18m este menționată de dumneavoastră înălțimea la cornișă, potrivit reglementărilor actuale înălțimea la cornișă maximă permisă este 12m. Înălțimea la coamă este 24m, dacă ne luăm la un bloc de 4E, înălțimea la coamă este 16m. Mai departe, dacă îmi permiteți, discutăm de retragerea față de biserică. Dumneavoastră ați menționat o retragere, nu ați menționat cu cât, față de expunerea anterioară. La expunerea anterioară menționați o retragere de 4m, potrivit reglementărilor actuale, retragerea minimă este 4,5m, dar în situația în care discutăm de înălțimea clădirii care trebuie avută în vedere și pentru nivelul de înșorire și dacă discutăm și de modalitatea de subfundare a clădirii, adică construirea unui parcaj subteran, se pune în discuție o retragere mai mare fără a fi afectate imobilele învecinate. Ați menționat faptul că..., poate ne lămuriți suplimentar, clădirile învecinate pot avea o subfundare. Ați făcut un studiu geotehnic care să poată să fie un punct de plecare pentru acest proiect? Ne puteți expune două, trei concluzii pe această chestiune de subfundare pe studiu geo?

**Radu Puica:** Da, este studiu geo.

**Olcean Bogdan:** Pentru că nu ne-ați prezentat, de aceea vă spun. Mai departe, dacă îmi permiteți, procentul de ocupare a terenului. Ne-ați prezentat modalitatea în care se construiește construcția, însă procentul de ocupare a terenului trebuie să fie de maxim 20% dacă discutăm de locuințe, iar dacă discutăm și de servicii, care doriți să le implementați la parterul aceluși imobil, discutăm de un POT maxim de 40%. Dumneavoastră ați prezentat un POT de 55-60%, fără a prezenta adiacent modalitatea...

**Radu Puica:** ...POT-ul aprobat prin Avizul de oportunitate este de 50%, nu e de 60%.

**Olcean Bogdan:** Tot este mai mult decât limita legală, care este de 40%. Nu ne-ați prezentat...

**Radu Puica:** Da, v-am argumentat care au fost argumentele comisiei când am primit acest POT. Argumentul comisiei a fost că această funcțiune trebuie să dispară din zonă și atunci, automat s-a făcut această concesie.

**Olcean Bogdan:** Dați-mi voie să continui și să nu comentez această expunere a dumneavoastră, nu am văzut argumentul comisiei, nu cunoaștem motivele care au stat la admiterea propunerii dumneavoastră de a dezbate acest PUZ. Mergând mai departe, modalitatea în care a fost prezentată această construcție,

ne punem serios întrebarea ce se va construi de fapt acolo? Va fi bloc, va fi bloc și servicii, pentru că avem în vedere și parcările care trebuiesc avute, sau puse la dispoziție spre folosința viitorilor proprietari ai clădirii. Dumneavoastră nu ați prezentat nici un fel de număr minimal estimativ al locuințelor pentru a putea discuta de locuri de parcare.

**Radu Puica:** Acesta nu este lucru care se stabilește prin PUZ. Prin PUZ se stabilesc anumiți indici urbanistici, se stabilește funcțiunea, regim de înălțime, procent de ocupare a terenului, nu se spune, nu se dă o soluție de arhitectură, se stabilește doar un gabarit, ce se poate construi. Mai departe e rolul Autorizației de construcție.

**Olcean Bogdan:** Adică la un nivel de patru plus trei plus mansardă retrasă sau etaj retras, cum doriți să-i spuneți, am avea estimativ un număr de vreo 40 de apartamente și nici unul nu are un loc de parcare? Nu ați prezentat faptul că ulterior, ar trebui avut în vedere și potrivit normelor legale în vigoare un spațiu verde. Unde este acest spațiu verde pentru locuitorii care vor veni să stea acolo. La prezentarea anterioară, ați specificat că se vor folosi de parcul de vis-a-vis. Oricum Timișoara este suprapopulată și dacă discutăm acum despre împărțirea spațiului verde o vom face pe ore? O vom face pe limită de spațiu, 1mp ai voie acolo?...

**Radu Puica:** De aceea și când se face un PUZ se cere avizul Agenției Naționale de Protecția Mediului, norma este de 25% spațiu verde pe parcelă, care este întrunit. Nu ne vom folosi de spațiu verde de lângă și la fel există norme pentru parcaje și așa mai departe, care toate vor fi respectate și Primăria va avea rolul de a verifica acest lucru în momentul în care se va obține și Autorizația de construcție și PUZ-ul. Deci astea sunt probleme rezolvate, nu trece nimeni peste astea.

**Olcean Bogdan:** Să înțeleg că aceeași idee exprimată de dumneavoastră, are în vedere și modalitatea în care este permis accesul la salvare și la pompieri?...

**Radu Puica:** Da, evident, o să fie accesul pompierilor și se va face... se va avea, se va lua avizul de la pompieri. Ia numărați aici, câte nivele sunt? Uitați-vă acolo, câte nivele sunt aici? Vă și arăt unde e Oglinda, uitați, Oglinda e în capăt de perspectivă, hai să numărăm împreună, parter, unu, doi, trei, patru. Vă rog să nu îi induceți în eroare pe ceilalți prezenți, vă rog. Deci suntem sub P+4, suntem P+3+ER.

**Olcean Bogdan:** Da, ne-ați prezentat acum un P+4E, însă mai devreme în schița tehnică ați prezentat cu totul alte două imobile adiacente care erau P+3 de fapt și ați susținut ca erau P+4. Nu doresc să insist asupra acestui aspect, însă în final se pune în discuție și studiul de însorire, în măsura în care a fost efectuat sau ați avut în vedere minima înălțime față de imobilele învecinate când ați discutat despre studiul de însorire.

**Radu Puica:** Uitați aici, vă arăt acum studiul de însorire, o planșă care este necesară pentru avizarea PUZ-ului, mai ales în țesut istoric. Deci, conform ordinului Ministerului Sănătății trebuie să existe iluminare cel puțin o oră și jumătate în solstițiul de iarnă. Având în vedere faptul că, toate vecinătățile noastre sunt pe latura de est, vest și sud, nu afectează absolut deloc, deci nici măcar nu suntem la limită, aveți însorire pe toată, pe toate parcelele învecinate fără nici un fel de problemă. Puteți vedea aici, asta este studiul de însorire și se văd umbrele cum cad. Dacă vă uitați, uite vă arăt aici ora 1, 12 să zicem. Deci la ora 12 toată umbra, deci parcela de exemplu de la nr. 19, umbrește către noi, noi ne umbrim curtea, umbrim parțial biserica, dar asta e, dimineața are soare biserica fără nici un fel de problemă, nu umbrim noi acolo. Studiul de însorire a fost făcut, este conform ordinului Ministerului Sănătății, mult peste, deci nu avem probleme în sensul ăsta.

**Olcean Bogdan:** Deci potrivit ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 v-ați încadra, doar că limita de însorire trebuie avută în vedere până la ora 18, adică înălțimea clădirii care o faceți dumneavoastră trebuie să nu umbrească clădirea învecinată, indiferent de parcursul Soarelui. Dumneavoastră ați menționat chiar acum că Soare va fi între biserică doar în parte de dimineață a zilei. Ne-ați prezentat...

**Radu Puica:** Această componentă a fost analizată în Comisia Tehnică de Urbanism și s-a ajuns la concluzia că nu este nici o problemă. Dacă dumneavoastră îmi spuneți altă interpretare a ordinului Ministerului Sănătății, nu știu...

**Olcean Bogdan:** Ordinul Ministerului Sănătății, îmi cer scuze, este foarte clar. Înălțimea cea mai mare care este avută în vedere în proiectul dumneavoastră de clădire trebuie să nu umbrească clădirile învecinate, indiferent de parcursul Soarelui. Ora avută în vedere...

**Radu Puica:** Da, o ora jumate în solstițiul de iarnă. Da. O oră jumate în solstițiul de iarnă este, sunt condițiile minime de iluminare în care Soarele este cel mai jos și cel mai puțin timp pe cer. Asta se presupune automat că, în restul timpului va fi mult mai mult Soare. Asta este traducerea ordinului Ministerului Sănătății.

**Olcean Bogdan:** Este punctul dumneavoastră de vedere, permiteți-mi să rămân la al meu. Concluzionez cu un ultim aspect: ce se întâmplă cu gardul față de biserică, pentru că, raportat la înălțimea care o aveți în situația în care veți demola acest gard și veți reedifica un alt fel de intrare în acest imobil, de fapt toată lumea la felul cum ați prezentat mai devreme proiectul, respectiv sub formă de U, toată lumea va avea o parte, cel puțin un geam către biserică, adică toți se vor uita către biserică, unde discutăm aici de intimitate? Sub ce formă aveți în vedere calcanul care se va edifica către biserică raportat la respectarea intimității și vieții private?

**Radu Puica:** Biserica e o instituție publică, în primul rând, nu puteți discuta despre viața privată când vorbim despre biserică, unu la mână. Doi la mână, asta ar fi fost un punct interesant al discuției noastre și asta am și cerut data trecută, să mi se ofere un punct de vedere din partea bisericii vis-a-vis de cum ar trebui să tratăm această vecinătate față de dânsa. Deci clădirea..., aici oricum se va face ceva... vă rog... Deci, asta vă spuneam, au fost două puncte de vedere, punctul de vedere al Comisiei Tehnice a fost că trebuie să fie ferestre către biserică, pentru, nu știu, o scară mai umană la toată treaba asta. Data trecută reprezentanții Bisericii au spus că vor calca pentru a le păstra intimitatea. Sunt două chestiuni, inclusiv cei de la Monumente au spus același lucru. Noi, la recomandarea Comisiei a fost să eliminăm acest gard dintre noi și biserică, iar spațiul care rezultă în interior aici, curtea noastră interioară să poată fi folosit la un moment dat la comun, să fie un fel de spațiu public privat. Dacă dumneavoastră nu sunteți de acord cu asta, vom face un gard, nu este nici o problemă. Deci ideea era cum este dispusă biserica, ar fi ajutat-o acest lucru. Dumneavoastră spuneți acum invers că de fapt va dăuna. Nu știu, asta vă las la latitudinea dumneavoastră, vă rog.

**Olcean Bogdan:** În concluzie, din punctul meu de vedere, întrucât vorbesc și pentru alte persoane, care nu au putut fi prezente aici, consider că proiectul prezentat de dumneavoastră, nu este suficient de clar și concis și prezintă anumite aspecte care sunt contrazise atât de normele legale în vigoare, cât și de starea reală de la fața locului. Mulțumesc.

**Pr. Cristian Niculescu:** Bună ziua, sunt Părintele Cristian Niculescu, Parohul Bisericii Ortodoxe Române Timișoara, Elisabetin. Domnul arhitect, dumneavoastră am văzut că v-ați anteprețuit spunând că acest PUZ este pe cale de a fi aprobat. Cum vine acest lucru? Nici nu s-a discutat în Consiliul Local, dumneavoastră spuneți, deci este deja o certitudine faptul că va fi aprobat? ... Așa, în forma actuală? Deci, e o anteprețuire, totuși. Să spui că e pe cale să fie aprobat, înseamnă că e o înțelegere, sau cum?

**Radu Puica:** O investiție va fi realizată acolo, că va fi făcută acum, că va fi aprobată cu PUZ-ul ăsta, că va fi aprobată cu PUZ-ul următor, că va fi aprobată prin PUG. Prin PUG se va cere realizarea unei clădiri aici, care va avea funcțiune mixtă de locuințe și servicii. Ceva se va face acolo, eu asta v-am spus. Eu nu v-am spus că proiectul...

**Pr. Cristian Niculescu:** E obligatoriu, obligatoriu să se facă.

**Radu Puica:** Normal că e obligatoriu, adică... da, ceva trebuie, deci trebuie schimbat acolo. Acum este funcțiune industrială și inclusiv prin PUG-ul nou și prin dorința...

**Pr. Cristian Niculescu:**...obligatoriu. De ce e obligatoriu și nu a fost până acum? De ce nu se construiește o școală, o grădiniță, un...

**Liliana Iovan:** Vreau să clarific ceva. Planurile urbanistice, în cazul nostru Planul urbanistic zonal se avizează în baza Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și aprobarea lor este la latitudinea Consiliului Local conform Legii 215/2001 privind administrația publică locală.

**Pr. Cristian Niculescu:** Ce bine... Iertați-mă, rolul vecinilor, respectiv al nostru, are vreo însemnătate sau e doar o.....

**Liliana Iovan:** Tocmai de aceea are loc această dezbatere publică. Consilierii locali vor fi informați de sesizările dumneavoastră, în plus va mai trece printr-o Comisie tehnică pentru obținerea avizului Arhitectului Șef. Posibil acest proiect să sufere modificări în urma discuțiilor de aici. Deci nu este o certitudine că acest proiect, sigur va întruni votul consilierilor locali. Deci nu este autorizarea directă în baza Legii nr. 50/1999.

**Pr. Cristian Niculescu:** Am înțeles, am înțeles e și normal așa. Și apoi domnul avocat a prezentat aspectele juridice, nu mai mă aplec eu asupra lor, dânsul e competent, doar voiam să spun că trebuie mai multă precizie domnu' arhitect când ne arătați toate lucrurile astea și cu respectarea întocmai a legii, nu cu interpretarea legii după voia proprie, știți... Când spuneți că Biserica este o instituție publică, înseamnă că și credincioșii respectivi trebuie să aibă și ei dreptul la respect asupra drepturilor lor. Și atunci dacă dumneavoastră vreți să construiți patru mastodonți acolo, sau câți sunt, patru sunt?

**Puica Radu:** Trei.

**Pr. Cristian Niculescu:** Trei. Trei mastodonți lângă noi, eliminați și gardul, ne dărâmați și gardul, vreți să și folosim împreună un anumit spațiu, spuneți-ne și nouă ce fel de privire este aceasta asupra unei instituții de cult și asupra unor cetățeni, care sunt și credincioși, din partea dumneavoastră și a instituției pe care o reprezentați. Adică totuși gardul acela, zidul acela îl dărâmăm așa ca și cum ar fi la voia noastră să dărâmăm un zid și să lăsăm biserica să treacă mașini pe-acolo, să treacă... nu știu cum, cum ar fi chestiunea asta, totuși, adică, dacă se vor construi aceste blocuri să fie de o înălțime adecvată zonei. Spune în... înălțimea clădirilor din zonele de protecție nu poate afecta imaginea obiectivelor protejate, ori construcția acestui imobil va afecta în viitor imaginea bisericii noastre, obturând vizibilitatea acesteia. Oricum gardul acesta imens ne afecta vizibilitatea, acum dacă dumneavoastră mai construiți un P+4... Doriți să nu mai fim văzuți. Scoțând-o zonă rezidențială, obturați biserica. Adică nu contează, chiar nu contează deloc.

**Puica Radu:** Unde obturăm biserica? Din ce...

**Pr. Cristian Niculescu:** Din înălțimea blocurilor. Aspectul exterior și volumetria unei construcții nu poate intra în contradicție cu aspectul general al zonei... Al zonei de lângă noi.

**Puica Radu:** Eu v-am explicat la început cu caracterul zonei.

**Pr. Cristian Niculescu:** Grupul de clădiri propus înspre latura nordică este amplasat la limita de proprietate, ceea ce contravine regulamentului local de urbanism. Sau nu contravine?

**Puica Radu:** PUZ-ul poate modifica acest lucru.

**Pr. Cristian Niculescu:** Ce? Regulamentul?

**Puica Radu:** Regulamentul de urbanism care este în vigoare în PUG. Asta e rolul PUZ-ului, care PUZ, poate să modifice acest regulament.

**Pr. Cristian Niculescu:** Deci poate să modifice un regulament o lege? Sau cum? Domnu' avocat, se poate așa ceva? Un PUZ să modifice un regulament?

**Av. Olcean Bogdan:** [Da.]

...(nu se înțelege)...

**Puica Radu:** Haideți să vă explic. Dacă momentan dumneavoastră vreți să scoateți orice certificat de urbanism, că s-a lovit și domnul Tomoroga de treaba asta, nu mai știu cine, vecin de-acolo,



dumneavoastră o să primiți un P+2 rezidențial, asta-i tot. Dacă vreți să modificați acest lucru, se cere PUZ, care poate să modifice PUG-ul pe parcela asta. Asta este rolul PUZ-ului.

**Pr. Cristian Niculescu:** ...putem să-l cerem? Sau ce?

**Puica Radu:** Da. Oricine poate să facă asta

**Pr. Cristian Niculescu:** Am înțeles.

**Puica Radu:** E rolul unui PUZ.

**Pr. Cristian Niculescu:** Și cu zidul acela, ar fi bine să-l menținem, totuși.

**Puica Radu:** Bun, eu v-am notat părerea, dar...

**Pr. Cristian Niculescu:** Dar nu lipit... de el.

**Puica Radu:** Vă subliniez din nou, asta a fost recomandarea Comisiei Tehnice de Urbanism. Nu era voința noastră proprie să invadăm biserica. V-ați exprimat într-un mod foarte ciudat.

**Pr. Cristian Niculescu:** Înțelegem că dumneavoastră vreți să, totuși să modificați un pic acest proiect, dar și păstrând condițiile legale. Care nu sunt întrunite.

**Puica Radu:** Există autorități competente care se pronunță asupra legalității...

**Pr. Cristian Niculescu:** Nu dar, sunt legi. Deci orice intervenție asupra imobilelor din zona de protecție se poate face numai în condițiile Legii 422/ 2001, Legea 50/1991. Deci, Consiliul Local poate încălca legea? Legea nu este pentru toți valabilă. E o întrebare... dumneavoastră. Dumneavoastră sunteți doar arhitect, nu și...

**Liliana Iovan:** Se confundă Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului în baza careia se avizează Planurile urbanistice Zonale. În baza acestei legi, se pot face derogări de la PUG, prin PUZ se stabilesc reglementări noi, inclusiv ale regimului de înălțime, POT-ul etc.

**Pr. Cristian Niculescu:** Da, totuși, dacă este o clădire istorică și se mai pot face niște modificări care să... mulțumească oarecum și pe cei care locuiesc și care își îndeplinesc, cum să zic eu activitatea pe acolo ar fi bine dacă s-ar putea face acest lucru. Totuși e o clădire istorică. Asta nu, ca să nu ajungem apoi la instanță, că ar fi ultima cale. Noi considerăm că nu este oportună această construcție în preajma noastră. Noi ne referim doar la biserică, pur și simplu. Și bine înțeles și la ceilalți care locuiesc acolo.

**Liliana Iovan:** Pentru zone de protecție istorică se solicită avizul Comisiei de monumente istorice. În situația în care orice teren din municipiul Timișoara, face parte din Zona de protecție a monumentelor istorice, se solicită avizul Comisiei de Monumente și avizul Consiliului Județean.

**Pr. Cristian Niculescu:** Da și pentru acea parcare subterană sau ce va fi, dumneavoastră ați făcut un studiu de rezistență al impactului asupra bisericii noastre? 1784 este anul construcției.

**Puica Radu:** Toate studiile astea se fac în faza de documentație tehnică pentru autorizarea de construcție. PUZ-ul reglementează altceva, vă spun. Noi avem și un studiu geo, caracteristicile terenului dumneavoastră nu sunt cu nimic diferite decât... adică terenul...

Nu am făcut acest studiu în momentul de față. Se va face...

**Pr. Cristian Niculescu:** Bine, pentru că dacă provocați niște daune bisericii după aceea ajungem la alte probleme...

**Puica Radu:** Acest lucru va fi avut în vedere în momentul în care se va construi efectiv clădirea și se va stabili exact conturul clădirii. Ce aveți dumneavoastră aici este o planșă de mobilare, propunere de mobilare. Este o planșă care nici măcar nu are nici un rol de reglementare sau rol juridic. Un plan urbanistic zonal stabilește regimul de înălțime maxim, coeficientul de utilizare al terenului, procentul de utilizare al terenului, cornișe, înălțimi la cornișă, retragerea.... Nici într-un caz nu stabilește număr de apartamente, număr de locuri de parcare. Ce îmi cereți dumneavoastră nu face obiectul discuției de astăzi, va face obiectul discuției unui proiect ulterior. Dacă se va aproba acest PUZ și cine va vrea să construiască ceva similar cu ce aveți dumneavoastră acolo, vi se va cere prin Certificatul de urbanism de către Primărie să facă un studiu geo, să facă expertiză tehnică, să ia acordul Inspectoratului de Stat în Construcții, deci există nenumărate autorități competente care să vă spună dacă vă afectează sau nu

biserica. Până la urmă nici dumneavoastră nu sunteți de măsură să spuneți treaba asta, trebuie să apelați la un expert structurist, pe monumente care să vă spună că, da, întrădeavăr biserica va fi afectată sau nu, nu va fi afectată.

**Pr. Cristian Niculescu:** Vom apela dacă este nevoie, dar deocamdată...

**Puica Radu:** Da, dar eu asta vă explic că nu face parte,... nu face subiectul discuției de astăzi. Dacă doriți, nu știu, vorbim, prin bunăvoința beneficiarului, poate putem face un studiu geo și o expertiză...: Dacă asta va mai liniști asupra investiției noastre. Se poate face, dar... da. Noi am venit aici ca să purtăm un dialog, dacă tot ce o să spunem e că proiectul ăsta este rău și nu respectă legile și fiecare...

**Pr. Cristian Niculescu:** Nu, nu este rău, e inoportun.

**Puica Radu:** Domnule, n-o să ajungem la nici o concluzie. Eu, noi am venit aici dispuși să modificăm anumite lucruri și să împăcăm lumea și v-as ruga să concentrăm discuția în direcția asta, dacă se poate.

**Pr. Cristian Niculescu:** Da, deci referitor la zidul respectiv, am vrea să-l păstrăm.

**Puica Radu:** Am înțeles, am consemnat aia mai demult...(nu se înțelege)

**Pr. Cristian Niculescu:** Zidul...avem spre dumneavoastră, zidul...

**Mircea Manta:** Domn Părinte. O parte din problemele identificate de dumneavoastră aparțin etapei următoare, asta este o etapă pe hârtie, care nu are nimic cu Autorizația de construire. De aceea domnul arhitect vă spune că acel studiu geo și ce ați mai spus dumneavoastră sunt lucruri...Zidul e foarte clar. E o problemă clară care aparține acestui lucru. (nu se înțelege)...vreți calcan, perete. Și doamna Adam... (nu se înțelege)

**Pr. Cristian Niculescu:** De exemplu dacă noi o să batem clopotul, nu o să-i deranjăm pe locatarii respectivi?

**Puica Radu:** S-a ridicat discuția asta și data trecută, acum nu știu, ați primit dumneavoastră vreodată?...Bun, dar la fel cum poate să-i deranjeze pe cei de acolo, poate să-i deranjeze pe cei de la blocul lângă sau de la Izvor.

**Pr. Cristian Niculescu:** Da, da, batem. Le batem când e slujbă. Când e slujbă, da. Deci, domnu' arhitect... dumneavoastră ne-ați prezentat doar o schiță de proiect, înțelegem că nu e cea finală... n-ați putea totuși la un moment dat să ne prezentați și un proiect care să ne lămurească că ați ținut cont de doleanțele noastre. Neprofesioniști, cum suntem noi, neștiutori cum suntem noi, ar fi fost util să avem totuși elementele respective mai clar aplicate pe treaba asta. Nu sunt, nu sunt.

**Mircea Manta:** Domn Parinte, asta e prima etapă. Până la final mai sunt zece etape.

**Pr. Cristian Niculescu:** Păi, din prima etapă, dacă nu-i clară...

**Mircea Manta:** ...etapa a zecea, când noi încă nu am pășit într-antâia... (nu se înțelege) ...vom reglementa...

**Pr. Cristian Niculescu:** Da, da, da. Bun. Am încheiat, bun. domnu' avocat, am încheiat, gata.

**Mircea Manta:** Domnul avocat trebuia să vin prima, la prima ședință, să fie și la prima și la a doua, ca să putem avea o continuitate. Dacă la prima vine unul și la a doua vine altul sigur că... (nu se înțelege)

**Pr. Cristian Niculescu:** Noi suntem înformați cu ce se întâmplă acolo.

**Av. Olcean Bogdan:** Dacă am înțeles bine în acest moment, în cadrul acestei dezbateri se poartă discuții doar asupra regimului de înălțime și asupra procentului de ocupare a terenului. Nu putem discuta de absolut nimic altceva, pentru că nu cunoaștem și nu avem detalii și nu au fost făcute proiecte.

**Puica Radu:** Nu, nu am spus asta. Nu numai cele două aspecte, se pot discuta mai multe aspecte, nu am zis că doar despre asta...

**Pr. Cristian Niculescu:** Noi de ce suntem consultați, să aflăm doar un aspect sau altul sau ca să aflăm toate aspectele?

**Puica Radu:** Ca să vă dați cu părerea... asupra proiectului.

**Reprezentant Consiliu Parohial:** Bună ziua, tot din partea Consiliului Parohial. Noi ne-am expus părerea și data trecută. Având în vedere că biserica noastră este cea mai veche din Timișoara... conform legii trebuie respectate anumite distanțe și înălțimi față de clădirile cele mai apropiate. Nu avem treabă cu Perla și cu asta, care e la o distanță mult mai mare de noi. A doua problemă înaltimea la coama și cornișa, dar care au limite de toleranță foarte mari. 18m, mult prea mult și față de P+3. Parterul ați spus că trebuie să fie 4,5m, pentru pompieri, da? Dar pe unde trece mașina, că acolo este un intrând de 3m? Nu trece pe sub clădire. Sau vine o intrare interioară?

**Puica Radu:** Aici vedeți în spate, trece prin mijlocul clădirii. Asta e o propunere. Prin mijlocul clădirii o să treacă sau...

**Reprezentant Consiliu Parohial:** Există lângă biserică o distanță de 3m care noi credem care-i puțin cam mică, e cam aproape, mai ales dacă în ultimă fază am zis că vine și un gard acolo, un calcan. E distanța mult prea mică. Ați venit și cu calcanul în față care e o chestie bună, dar nu suntem de acord ca să folosim curtea împreună.

**Pr. Cristian Niculescu:** În nici un caz.

**Reprezentant Consiliu Parohial:** Da. Deci o să fie un calcan și...

**Pr. Cristian Niculescu:** Numai în perioada comunistă era cu partea asta s-o avem toți, toți să fim împreună, proprietar, beneficar, producător, de toate. Comuniștii obișnuiau să ascundă bisericile cu blocuri. Sau le translatau. Acum ne întoarcem la aceeași perioadă, doar că într-o democrație consolidată în care nu mai se ține cont de nimic și se plantează blocuri de patru etaje, într-o zonă unde sunt doar clădiri, în zona învecinată doar de P+1.

**Puica Radu:** Păi ce propunem noi e un P+3 care să fie și retras...

**Pr. Cristian Niculescu:** La câți metri... de biserică?

**Reprezentant Consiliu Parohial:** Retras la trei metri.

**Pr. Cristian Niculescu:** Retras, ce înseamnă? Unde sunteți dumneavoastră?

**Reprezentant Consiliu Parohial:** Trei metri.

**Puica Radu:** Nu, la etaj retras...(nu se înțelege)

**Reprezentant Consiliu Parohial:** Cincisprezece metri, curtea interioară... e trei metri față de... biserică. Sunt două corpuri care vin la trei metri față de biserică. În concluzie, nu suntem de acord cu asta, deci ați venit cu modificări cu calcan acolo, care data trecută nu a fost. Nu, deci în față nu mai sunt geamuri. Pe latura din față către biserică. A fost una, data trecută au fost geamuri, tot geamuri către... da.

**Pr. Cristian Niculescu:** Aici în spate, în spatele bisericii văd că e tot liber. Nu există nici un zid?

**Puica Radu:** Ba, da, e tot calcan, și acolo. E tot calcan...

**Reprezentant Consiliu Parohial:** Nu, o să vină facut un... da, da. Și problema cu parcarile, iarăși o sa fie o problemă, care momentan nu se știe. La 40 de apartamente, care se prevăd acum, dar după... înălțimile care sunt cerute de dumneavoastră, poate să fie mult mai multe. Să treacă și de 50. ...am obținut o înălțime...

**Puica Radu:** ...Proiectul dacă nu va avea numărul de locuri de parcare necesare, nu va primi autorizația de construcție. E clar, se obține aviz de la Comisia de Circulație, se obține aviz de la..., va fi autorizat și de către Primărie și așa mai departe, deci nu se primește autorizația de construcție fără locuri de parcare. ... Da și de la Comisia de Monumente, evident, dar acum vorbim strict de locuri de parcare. Locurile de parcare sunt treaba Comisiei de Circulație, nu a monumentelor. ...

**Reprezentant Consiliu Parohial:** Da, asta este. Mulțumim.

**Mircea Tomoroga:** Mă numesc Tomoroga, sunt pe listă, acolo. Sunt vecinul din spatele acestei construcții. Noi vom tot trimite Primăriei și altor instituții mesaje legate de această investiție. N-avem nimic cu faptul că se mută niște hale și se face o investiție acolo, avem doar nevoia ca ele să se încadreze în zonă și să ne asigure intimitatea de care ne-am bucurat, să zicem, până acum. Chiar dacă

avem un calcan cu ei, nu avem ferestre, nu avem balcoane, n-avem vecini care să se uite în curtea noastră și așa mai departe. Din punctul meu de vedere, această discuție este absolut inutilă! Pentru ca e ca și cum aș cere dați-mi vă rog primărie, îmi cumpăr mașină electrică, nu poluează, nu face nimic, dați-mi voie cu 70 la oră unde scrie 30. Pentru că, găsesc o motivație, mut și eu un atelier. Deci nu cred că se justifică introducerea unui eucalipt într-o, mai știu eu, plantație de cireși pe motivul că... mă rog locu-i liber și... na, se face ceva acolo. În rest este clar că nu suntem de acord deci, cu nerespectarea regimului de înălțime al zonei, nerespectarea regimului POT, faptul că se vor aduce foarte multe persoane acolo, care vor avea mașini și așa mai departe și care vor dubla populația zonei. Locuri de parcare în zonă oricum nu sunt, peste zi e chiar greu să găsești un loc de parcare, deciăștia toți vor găsi peste zi, nu vor intra în parcările lor subterane, nu știu unde. Deci în mod cert va fi o mare problemă treaba asta. Faptul că au obținut de la Primărie niște avize până acum, nouă ne dă cel puțin o suspiciune rezonabilă de o fraudă. Deci aici asistăm la modul în care se realizează o fraudă. S-a făcut blocul ăla, deci dacă ăla e făcut, avem voie și noi. A, s-a devalizat banca cutare, încercăm și noi legal, frumos să facem că poate nu ne prindeți. Știți? Adică cerem ceva ce nu se cere, profitând că nu mai e fostul PUG, nu e nici ăla nou, se cere un PUZ. Țsta poate să conțină aproape orice deși zona e nu știu cum. Și facem referire la câteva construcții în jur, unele înălțându-le puțin și așa mai departe. Se va face ceva dublu ca înălțime față de ce este în zonă, care va distruge monumentul, va distruge foarte mult... să zic intimitatea celorlalți și Primăria nu trebuia să accepte treaba asta. Că o pune în discuție, OK, am fost foarte vehemenți data trecută, între timp am început să ne organizăm și să trimitem tot felul de întâmpinări, stânga, dreapta, cu diverse chestii legate de legislație, se pare că legislația nu are nici o valoare în faptul ăsta, pentru că oricum PUZ-ul ăla înseamnă legislația locului respectiv.

**Pr. Cristian Niculescu:** Va fi aprobat.

**Mircea Tomoroga:** Eu sunt ferm convins că va fi aprobat și atunci îl vom ataca în justiție și îl vom distruge, încet, încet, că totuși trăim în România, mai mulți trăim în România asta și găsim o cale. Nu vrem așa ceva, noi în spatele curții noastre. Alții nu știu, fiecare dintre vecini are problema lui cu această construcție, nu cred că este cineva aici care a venit să zică că e de acord să se facă și chiar să se adauge un etaj în plus. Rog să se consemneze toate acestea. Vă rog frumos. Mulțumesc.

**Cornelia Adam:** Adam Cornelia, mă numesc.... De la 1 Decembrie 21. Față de situația de data trecută s-a schimbat, în sensul că acum vecinătatea mea cu respectiva, respectivul teren va fi din două feluri, un calcan și două garduri. Da, e adevărat, am spus, sunt de acord să se facă calcanul, dar atunci, tot așa mi s-a spus că se va respecta înălțimea, respectiv înălțimea la cornișa bisericii. Da, am dreptate? Verbal, bineînțeles. Și acum aflu că înălțimea la cornișă va fi tot 18m, ceea ce nu sunt de acord. Deci nu sunt de acord nici cu calcan, nici fără calcan, nu-s de acord cu 18m, în primul rând, asta aș vrea să se consemneze. La nivel de PUZ, am bănuț... nu știu, de aia întreb, se discută deja ce fel de gard va fi?

**Liliana Iovan:** Nu, la faza aceasta nu se discută de gard. Ceea ce vedeți în planșa de reglementări, acelea sunt reglementări care vor fi stabilite prin PUZ. Dacă se vor aproba sub forma aceasta, construcțiile se vor amplasa în interiorul limitei de implantare.

**Puica Radu:** ...Nu, era vorba strict în cazul bisericii, că e un caz mai special, era vorba dacă se prevede sau nu gardul, nu era vorba ce fel de gard, era vorba dacă să fie sau nu limită între noi și ei. Asta era discuție, nu era dacă...

**Cornelia Adam:** Ce să mai, atunci nu se discută... gata. Atunci atât să se consemneze, că nu sunt de acord, cu sau fără calcan cu înălțimea de 18m la cornișă.

**Pr. Cristian Niculescu:** Am putea totuși să vedem, dacă este cineva de acord dintre vecinii noștri. Vă rog să ia fiecare cuvântul să spună dacă este și dacă nu să se consemneze, că toată lumea este împotrivă. Vă rog frumos, se poate? E voie să facem așa ceva. Totuși să ne exprimăm toți opinia, să arătăm că toată, toți cei care sunt lângă sunt împotriva acestui proiect.

**Liliana Iovan:** O să continuăm pe aceeași procedură cu următorul înscris la cuvânt. Bănuiesc că restul care nu au dorit, probabil ca nu doresc să ia cuvântul. În principiu se vede că marea parte nu doresc această investiție.

**Catalin Rada:** Rada Cătălin mă numesc, stau pe 1 Decembrie și am și eu unele întrebări, în primul rând cu locurile de parcare din... eu de profesie sunt inginer constructor și din proiectele pe care le-am făcut pe Timișoara, în zonele rezidențiale cel mult am făcut P+1E+ER sau M retrasă, cu mențiunea, pentru locurile de parcare per apartament se prevăd două locuri de parcare, la fiecare apartament. Și aici, acum, fără să am unele date, de exemplu suprafața terenului și suprafața construită a clădirii, să zic, nu aș putea să zic dacă vă încadrați sau nu. Acum legat de nivelul, de înălțimea al clădirii, tot așa, din câte știu, în general se cere să nu se depășească înălțimea clădirilor învecinate. Dacă ați luat în considerare că în momentul când se cere autorizația de construire este nevoie pentru calcan de acordul tuturor vecinilor din parcelele învecinate și dacă asigurarea locurilor de parcare, când se va vinde terenul, când se vor vinde apartamentele, apartamentele vor fi vândute cu loc de parcare, sau locul de parcare va fi separat, va fi opțiune de cumpărarea, pentru că atunci, cam, cam greu... Deci știu clădiri unde locurile de parcare sunt goale pentru că sunt prea scumpe și nimeni nu le ia și atunci mașinile și cine cumpără acolo vor fi în stradă. Așa. Și în... dacă să zic... în urma expertizei tehnice, clădirile de lângă, care trebuie consolidate rezultă că nu rezistă la lucrările de construcție care se desfășoară acolo, ce o să faceți? Și acum dumneavoastră ne-ați prezentat un PUZ, din câte știu eu PUZ-ul se referă la o zonă mai mare, care cuprinde mai multe parcele, iar planul urbanistic de detaliu se face pentru o anumită parcelă, prin care se demonstrează de ce vrea să se depășească procentul de ocupare respectiv, care știu că pentru clădirile rezidențiale este maxim de 45%. Atât am vrut.

**Puica Radu:** OK, o să încerc să vă explic, întâi cu PUD, PUZ, PUD-ul reglementează mai puține lucruri. Când e vorba de schimbare de funcțiune, regim de înălțime și așa mai departe, trebuie făcut PUZ. Este un studiu mai amplu, este în avantajul dumneavoastră că trebuie făcut PUZ, pentru că avem nevoie de acordul mai multor autorități. Pe scurt și cu parcare. Normativul de parcare spune un loc de apartament plus un spor de 15%, nu două locuri de parcare, asta-i normativul. Nu mai știu din cap cum îi zice, dar poți să-l verifici. Și vis-a-vis de cum se vor vinde apartamentele, din nou, e mult prea devreme să ne exprimăm, nu pot să spun de acum că va fi obligat cineva să își cumpere loc de apartament sau nu. Eu din PUZ nu pot să prevăd faptul că în momentul în care tu ca investitor, când vinzi apartamentul să îl vinzi cu tot cu loc de parcare. Asta nu se poate face. Dar din nou repet, locuri de parcare vor fi, vor trebui să fie întrunite, altfel nu vor primi autorizație de construcție acest bloc, sau această clădire, ce va fi. Asta va fi în grija Primăriei, faptul că, na... nu știu ce să zic mai mult despre asta că am tot spus. Și... expertiză și consolidările, aea din nou se vor face în funcție de pe ce latură va fi calcanul. Din nou, noi discutăm aici despre soluția maximală, se poate face și mai puțin, depinde și de disponibilitatea financiară a celui care va face investiția, că va fi domnul Manta, că va fi altcineva, noi vorbim aici de investiție maximală. Poate să nu alegă varianta asta de calcan. Poate să facă o chestie mai mică. Dar noi când vorbim despre asta, eu am pus trei calcane în toate părțile. Dacă se va face acolo, automat va fi nevoie de acordul vecinilor și de expertiză dacă se lipește de clădirea existentă. În cazul bisericii, fiind așa mai veche, sigur va fi cerută o expertiză, care din nou dacă doriți o putem face și noi în faza asta...

**Pr. Cristian Niculescu:** Dar, totuși construcțiile din zona învecinată nu pot fi decât P+1, P+2. P+3 sau P+...Din ce lege e luată treaba asta sau ce regulament?

**Puica Radu:** Regulamentul general de urbanism al...Noi fiind și clădire la parc, toate discuțiile astea urbanistice despre regim de înălțime, alinieri la cornișă, vecinătăți și așa mai departe, nu putem spune că există anumite elemente definitorii clare care ne dau nouă soluția. Noi ne putem relaționa, de exemplu la parc, pentru că parcul este o chestie care este percepută în primă fază de către, eu știu, un trecător, ca armonie urbană. La parc dacă este să... o să fac pentru monumente, mi-au cerut să fac

această desfășurată stradală și pentru strada pe care se află Oglinda și biserica și pentru parc și pentru spate. Dacă este să facem o desfășurată la parc, la parc avem inclusiv blocul acela de patru etaje, avem Perla care e cu trei nivele și așa mai departe. Să vă uitați strict la cazul Perlei că asta, cumva cel mai bun argument...

**Pr. Cristian Niculescu:** Domnu' arhitect, Perla nu este învecinată cu noi, nu ne deranjează. Noi vorbim de ceea ce este lângă noi, lângă...

**Puica Radu:** Da, dacă îmi dați voie vă răspund și la asta...

**Pr. Cristian Niculescu:** Păi sunt și mai încolo clădiri mai înalte...

**Puica Radu:** Așa este. Da și vreau să vă explic efectiv și despre clădirile acelea. Dacă este să vă uitați și la clădirea Perlei care este P+3, în stânga are un parter înalt, demisol cu parter înalt și...

**Pr. Cristian Niculescu:** Acolo e proprietatea Perlei, e proprietatea lor.

**Puica Radu:** Bun, nu contează, noi vorbim aici despre reguli de urbanism, nu-i vorba despre cine își dă sau nu își dă acordul...Faptul că noi suntem învecinați într-o parte de biserică, dacă este să ne raportăm la cornișa bisericii, cornișa bisericii are 15m, cea de la turla, cea de la...

**Pr. Cristian Niculescu:** Înălțimea bisericii este de douăzeci și ceva de metri, 27m.

**Puica Radu::** Da, deci asta e înălțimea sus la cruce.

**Pr. Cristian Niculescu:** Da, la cruce.

**Puica Radu::** Da, la cruce. Atât este, dar eu mă refer la înălțimea per...

**Pr. Cristian Niculescu:** 15m.

**Puica Radu::** Înălțimea percepută la cornișa de la turlă este 15m, înălțimea de la cornișa efectivă a bisericii este 6,5m sau 7m, ceva de genul... zic din memorie. Deci, noi ne putem relaționa la oricare dintre înălțimile astea, pentru că nu este o clădire de locuit, este vecinătate directă, ne putem relaționa la asta și putem spune, de același principiu puteam spune având în vedere că noi avem o cornișă la turla de 15m, eu pot să merg peste un nivel sau chiar peste două dacă este să forțăm din RGU, eu pot să merg cu două nivele peste. Dacă pot să merg cu două nivele peste, cu 15m, la 3,5m puteam să ajung la 22m. Dacă este. Deci și asta poate fi o interpretare la fel de legală a regulamentului. Na, deci asta vă spun, noi încercăm acum să facem un numitor comun cu tot ce este în zonă și să oferim o soluție care să nu aibă un impact, foarte mare, negativ.

**Puica Radu:** Deci asta vă spun,. Noi încercăm acuma să facem un numitor comun cu tot ce este în zonă și să oferim o soluție care să nu aibă un impact foarte mare negativ asupra vecinătății și din p.d.v. al compoziției urbane, astea sunt niște treburi care se discută în comisiile tehnice avizate, se discută la direcția de monumente și întradevăr au și un cadru director legal, dar acesta este destul de ambiguu și de aia se discută în comisii. De exemplu la monumente nu au fost probleme cu regimul de înălțime, la monumente a fost problemă cu faptul că, nu ne-am dus din calcan în calcan, asta a fost problema dâșnilor. Dincoace iară, cu regimul de înălțime n-a fost în comisia tehnică de urbanism, dacă este să vorbim despre armonie urbană. Deci nu suntem ascalari, nu este vorba de un mastodont. Dacă propuneam P+6, da este un mastodont, dar e P+3, cu înălțime redusă, este la aceeași înălțime ca și cornișa dinspre cvartalul cu Școala 22, care are P+2, care are D+P+2, aia are 15,5 la cornișă. Deci este în același cvartal. Deci nu discutăm aici despre chestii ascalare.

**Pr. Cristian Niculescu:** Unde-i clădire aceea de care spuneți? Lângă noi? Cvartal, lângă noi.

**Puica Radu:** Caracteristica unui cvartal în țesut istoric, nu sunt toate clădirile la aceeași...

**Pr. Cristian Niculescu:** Nu, dar nici să acoperim sau nu să...

**Puica Radu:** Asta vă explic, noi nu facem, facem cât este maximul în cvartal

**Pr. Cristian Niculescu:** Nu este, aici rezultă că nu este din lege. Vom vedea asta, se va vedea când se va...

**Reprezentant Consiliu Parohial:** Dacă îmi permiteți o chestiune care totuși încă nu este lămurită. Discutați, ați reiterat ideea folosirii parcului de vis-a-vis de construcția care se dorește, parc care este

public și este destinat utilizării publicului. Unde este spațiu verde prevăzut de lege în proiectul dvs care trebuie să-l aveți pe parcela dvs potrivit proiectului care ni-l prezentați și de asemenea discutați doar de, ziceți dvs, P+3+M/Er. Dar în situațiile în care un bloc normal de 4m are 16m, rezultă că la dvs cu înălțimea care o propuneți aveți 4,80m înălțime pe nivel, adică de la podea până la nivelul plafonului este 4,80m. Oricând puteți modifica proiectul să-l faceți la 2,30 m cât este blocul comunist sau înălțime un pic mai mare și automat vor apărea mai multe nivele și putem să discutăm atunci de P+5 sau 6.

**Puica Radu:** Un bloc comunist are 2,50m înălțime liberă, 2,75m înălțime din plafon în plafon. Despre asta discutăm noi. Este 2,75m nu 2,30m în primul rând. Și asta este un bloc pe sistem comunist cu plafon de beton care nu are nici izolare fonică, nici izolare termică. În construcțiile moderne sunt convins că ați văzut, există, se practică cel puțin planșeu dală care are 25cm cu finisaje cu ce or mai fi, poate să ajungă și la mai mult, dacă se face o construcție pe cadre poate să fie atunci, de obicei se practică un tavan fals, deci asta înseamnă că trebuie luat în considerare înălțime de la planșeu la planșeu, că trebuie luată și înălțimea grinzilor și înălțimea planșeului care la deschiderile care le avem noi aici, grinzile sunt de min. 40cm, vă poate spune și domnul inginer. Deci cu tot cu finisaje, se consideră 50cm înălțimea planșeului. Asta e o apreciere maximală. Din nou vă spun, aici discutăm despre coeficienți maximali. și din nou, eu v-am explicat la început, cum se face, cum am ajuns la înălțimea asta și cei 4,50m de la parter, trebuie să-i avem pentru că este funcțiune mixtă propusă aici, nu sunt doar locuințe și o funcțiune mixtă înseamnă că trebuie să am un parter înalt care să, ați văzut o bancă, un magazin, orice, are o înălțime mai mare decât un apartament și de aia parterul trebuie să fie puțin mai înalt, după care nivelele care vor fi destinate locuirii vor avea un 3,50m am considerat noi.

**Reprezentant Consiliu Parohial:** Pentru servicii mixte vi se permite totuși un POT=40%, dar servicii mixte pot însemna și un singur spațiu pentru o bancă sau o farmacie sau orice alt serviciu care poate fi destinat utilizării publicului și restul locuințe.

**Puica Radu:** Așa e legea, ce să vă spun. Așa e legea.

**Pr. Cristian Niculescu:** Îi cu verdeață cum ați spus că e cu verdeață

**Puica Radu:** Uitați-vă pe..., eu vă arăt parcela noastră. Pe parcela noastră tot este figurat cu punctulețele alea verzi este spațiu verde, spațiu verde conform normelor sunt 25%, se poate asigura fără nic o problemă, pe.... bun și 30% se poate asigura. Asta e o discuție, altă discuție, nu intrăm în ea. Bine și 30% spațiu verde se poate asigura, ceea ce am figurat aici pe parcela asta, sunt niște locuri de parcare supraterane, care sunt, au fost o cerință a unuia dintre membrii din comisia tehnică, tot așa în care, ar vrea să vadă câte locuri pot intra suprateran, dar în realitate probabil că toate locurile vor fi asigurate în subteran pentru că dacă sunteți familiari și cu lotus residence de lângă, în zona aceasta prețul unui apartament va putea permite ca locuințele de aici să aibă, să fie mai de lux și atunci evident și cerințele vor fi la fel cu parcări subterane în care mașinile să fie protejate șamd. Asta era așa ca o paranteză. Dar astea sunt lucruri care vi le pot spune subiectiv, nu sunt reglementate. Din nou, nu vreau să imping foarte mult discuția pe soluția de arhitectură, pentru că noi ce discutăm aici este altceva când discutăm parametrii urbanistici.

**Liliana Iovan:** Doamna Crăciun Rodica, vă rog. La microfon vă rog. Dacă nu vorbiți la microfon, discuția aceasta nu se înregistrează.

**Crăciun Rodica:** Deci pe mine m-ar fi interesat, mai mult și cel mai mult mă doare, că stau în zonă și pe nimeni nu interesează de un loc de parcare. Stau la linia de tramvai, suntem familii într-o casă 10 apartamente care se întâmplă să fie și două mașini la o familie, da? Nu avem. Pe linia de tramvai, nimic, un loc de parcare, că eu stau pe partea cu linia de tramvai, pe partea aialaltă sunt 2-3 locuri. Vin persoane, n-am să vă spun de ce etnie, care au loc în curte și își parchează mașina în stradă sau în fața porții și nici nu poți să intri în curte, pentru asta pe nimeni nu doare capul și este Liceul de informatică care în timpul când începe școala cei care locuim în zonă nu avem voie să parcăm mașimile acolo pe

straduță, pe Izvorului sau pe, imediat acolo, pe Ghirlandei. Deci asta nu doare capul pe nimeni, plus că, dacă te duci mai încolo, către biserică, unde să parchezi? Unde? Că nu sunt locuri. Deci facem orice, care are posibilități să facă, n-am nimic împotriva, dar nu se gândește nimeni și la ceilalți care locuiesc în zonă, că stăm în casele alea din 70-70 și ceva. Acuma în ultimul timp, am fost forțați de către anumite persoane, au venit și au cumpărat un apartament în casă, în stânga, în dreapta, și suntem supuși la niște, nu avem liniște, la zgomot, la bătăi, la circ, la asta. Nu se deplasează poliție, nu se deplasează să vadă mă, de ce se bat ăștia, ăștialalți n-au liniște, în casa respectivă. Plătim taxe și impozite, suntem la zi, pe ăștialalți care fac zgomot, cred că sunteți de acord cu asta și știți cine sunt, câte taxe plătesc? Care sunt la zi cu taxele? De ce nu ne-am gândit în locul ăsta acuma, nu știu cine-i proprietar, nici nu mă interesează, de ce n-am face o creșă, o grădiniță pentru copii, că în zonă nu mai este grădiniță, nu este o creșă, nu este nimic. Deci a fost una pe Mihai Viteazu care s-a cumpărat de cine s-a cumpărat și stop. Nimic nu mai face nimeni. Domnule, vrem să fie populată zona și de tineret, da? Cum? Dacă noi tot refuzăm, refuzăm să îi ajutăm cu ceva. Cu ce? Nu toți au bone ca să aibe grijă de copii, nu. Au nevoie de o grădiniță, de o creșă. Facem blocuri, da, sunt de acord și cu asta, dar să nu ne deranjeze chiar așa, hai să ne ducem la cucurigu, acolo să se uite în farfurie, în casă la mine ce mănânc. Iaca că nu-s de acord și nu mă poate obliga nimeni. Plus că vrem și noi să avem, stânga-dreapta sunt cumpărate case, sunt goale, se dărâmă. Măine poimăine mai plătim impozit pe terenul din curte la Primărie, mă trezesc că vine nu știu ce om cu bani și cumpără, îmi ia terenul de acolo și mă scoate de acolo. Că am avut situație când s-a mutat lângă noi și zice că mută gardu 10cm că are chef să aibă curtea mai mare și noi avem un coridor de intrat în casă. Dar eu am putere, noi nu. și atunci să fii de acord cu... nici măcar, fiind în zonă acolo n-a fost cazul să fim și noi anunțați de la început când un proiect pornește, să ni se ceară părerea. Nu, categoric nu. Noi suntem fraierii lumii care plătim taxe și atât. Și de ce să se ducă acolo peste biserică? Uite nu sunt de acord. Sunt un enoriaș de ani de zile, îmi găsesc liniștea și refugiul acolo când simt o greutate în suflet și vreau să am liniște. Dvs credeți că, construindu-se-va blocurile ăstea cu atâta populație, cu atâta zarvă, cu atâtea mașini, cu atâtea, și stai să vezi dacă se face și ceva comercial acolo, unde parcăm mașinile? E un dute-vino, de multe ori n-ai loc să treci cu ambulanța, pe o parte și pe alta sunt mașini parcate și n-ai pe unde să treci. Nu mai spun de pompieri. Mașina de gunoi, vreau să vă spun că stă în capătul străzii acolo și aduce pubelele ca să iasă. Cum facem asta? Hai să vedem, la început când pornim și gândim un proiect, mă frate, mă pot încadra în ceva ce vreau? Sau hai să vedem ce putem face. Adică, toți vrem. Dar ca și într-o casă, ca într-o familie, prioritar și aia și aia este, dar unde mă pot încadra? Toți vrem să fie bine și să fie pentru toată lumea mulțumită, dar nu cred că chiar orice și oricum că e o persoană care poate are bani și poate să cumpere orice. Vă rog frumos, nu sunt de acord, oricum chiar tot ce unu și altu visează. și noi vrem mai mult. și eu vreau mai mult și cred că toată lumea de aici, dar în limita bunului simț și să nu deranjăm pe ceilalți. Mulțumesc frumos.

**Pr. Cristian Niculescu:** Fi-ți amabil, o singură întrebare am. Dacă acest PUZ a fost în dezbatere, vreodată în dezbateră comisiei de urbanism de la Primărie și ce verdict au dat cei de acolo?

**Puică Radu:** De 4 ori a fost. Păi eu v-am explicat, în primul rând, se poate vedea concluzia comisiei tehnice de urbanism în Avizul de oportunitate, în care a fost aprobat regimul de înălțime de P+3+Er/M, a fost aprobat POT=50% și CUT=2,5. Discuția care a rămas de lămurit a fost treaba asta cu retragerea față de biserică, în care comisia a propus retragerea față de biserică și noi inițial propusesem calcanul...

**Pr. Cristian Niculescu:** Deci per total răspunsul comisiei de urbanism a fost negativ de fiecare dată. Mulțumesc.

**Puică Radu:** Nu cred că m-ați înțeles. Comisia de urbanism a aprobat POT=50%, CUT=2,5, regim de înălțime de P+3+Er/M. Este document. Avizul de oportunitate asta spune. Comisia a fost de acord cu proiectul în varianta în care îl vedeți dvs aici.

**Pr. Cristian Niculescu:** Și noi de ce ne mai întâlnim aici, dacă a fost de acord



**Puică Radu:** Pentru că este doar o componentă, Comisia tehnică de urbanism, își exprimă punctul de vedere ca și dvs și într-un final consilierii locali vor trage o concluzie, sunt o grămadă de avize acolo, de la mediu, de la comisia de monumente, de la diferiți operatori de rețele ș.a.m.d..

**Pr. Cristian Niculescu:** În cazul în care nu există aviz de la comisia de monumente, ce se întâmplă? Dacă nu e un aviz favorabil?

**Puică Radu:** Toate avizele trebuie obținute. Dacă nu sunt avize favorabile, și unul dacă nu este favorabil, PUZ-ul nu trece. Asta e.

**Pr. Cristian Niculescu:** Aș vrea să vă întreb ceva, dacă a fost admis P+3, de ce ați mers la 18m înălțimea la cornișă?

**Puică Radu:** P+3+Er cu înălțimea la cornișă de 18m, așa este și scris în avizul de oportunitate. Atâta înseamnă 18m, în cazul nostru înseamnă P+3+Er, asta înseamnă 18m. Este scris și în avizul de oportunitate. Noi ce am făcut nu contravine...

**Pr. Cristian Niculescu:** Înseamnă că orice vorbim noi aici nu are nici o valoare, nu? Sau ce să înțeleg?

**Puică Radu:** Pe anumite teme comisia e îndreptățită sau este avizată să își ofere părerea sau avizul. Și ca să-i răspund și doamnei cu locurile de parcare, întradevăr clădirile care au fost construite și țesutul urban cum a fost făcut în perioada în care a fost el edificat, nu se pune problema atunci de locuri de parcare. Între timp cum s-a întâmplat dezvoltarea urbană, mai ales în zona asta, evident că au apărut normative care prevăd rezolvarea acestui lucru. De aceea vă și spun că în momentul în care va fi cerută autorizația de construcție pentru acest proiect nu va trece până nu va demonstra că poate să adăpostească numărul de mașini, câte unul de apartament plus un spor de 15% pe parcelă, deci tocmai ca să nu deranjeze țesutul urban, să nu deranjeze restul de vecini cu locurile de parcare. și credeți-mă dacă aveți o mașină și aveți și loc de parcare subteran, nu văd de ce ați lăsa mașina pe stradă, adică e evident că o să lăsați înăuntru.

**Andrei Sandra:** Bună ziua, dacă îmi permiteți, Andrei Sandra, locatară Ghirlandei nr. 1. În momentul în care ați fost cu toate documentele la comisia de urbanism și la cea de monumente, planșa referitoare la regimul de înălțime a fost aceeași cu cea pe care o aveți astăzi?

**Puică Radu:** Da. Documentația e tot asta.

**Andrei Sandra:** Doresc să reatrag atenția, după cum a atras și domnul de lângă mine, că există niște lucruri care nu sunt adevărate, puse pe planșa respectivă, ca de exemplu clădirea colț Evlia Celebi cu strada dvs este doar parter și mai sunt alte cazuri inclusiv unde locuiesc eu, care este trecută ca fiind P+3 deși este D+P+2. Comisia a dat acordul la acest regim de înălțime nu foarte în cunoștință de cauză.

**Puică Radu:** Asta se numește planșă Studiu de cvartal, în care era vorba de numărul de nivele și mai mult se referă și la înălțimea de la cornișă, dar da posibil, stați că mă uit acum pe planșă.

**Andrei Sandra:** Da, doresc să semnalez că nu este foarte clar și nu corespunde neaparat cu realitatea în cazul anumitor clădiri și poate și asta poate influența mai departe dacă ar fi trecute corect și verificate, decizia referitoare la regimul de înălțime.

**Domnul X:** Domnu arhitect, dvs când prezentați comisiei tehnice, cum am spus, un proiect, nu-l prezentați pe cel real și faceți numa schițe? Suntem la desen tehnic, suntem la pictură, la ce suntem aici? Trebuie să prezentăm exact ceea ce este în teren cu înălțimile respective, nu numai schițe... la ce suntem, unde ne aflăm? Ei nu cunosc, nu, mă refer la ce spune doamna. Dacă spuneți că e P+3 și e P+2 clădirea învecinată

**Puică Radu:** Da, întradevăr e o eroare la legendă. Ce mă refeream era, vroiam să mă refer la numărul de nivele, pentru că și un demisol la o clădire istorică are o înălțime de parter de clădire nouă. Dar important la acest studiu de altimetrie sunt clădirile accent, cu înălțime mare. Ăla-i principalul motiv pentru care s-a făcut studiu de altimetrie pentru că la clădirile alea ne relaționăm și noi și alea așa sunt.

Vi le-am și arătat mai înainte, pe google maps. Țasta-i P+4, cum v-am arătat acolo, asta-i P+4, ăsta-i P+3, P+3, P+3 și ăsta-i cu înălțime la cornișă P+2 peste 10m.

**Andrei Sandra:** Bun și clădirea de vis-a-vis de pe colț, care este doar parter, dacă ar fi să o puneti în maps, pe street view ați vedea la fel că nu este P+1 ...

**Puică Radu:** Asta de vis-a-vis? De pe colț, de asta te referi? Astea-s clădiri cu înălțime joasă, de aia-s și făcute gri, trebuia să scriu P+1 sau mai jos. În fine, da. E D+P clădirea, nu?

**Andrei Sandra:** Da. E demisol din acela mic. Indiferent...

**Puică Radu:** O să modific planșa asta...

**Andrei Sandra:** Planșa asta ar trebui să treacă corectată pe la toate celelalte...

**Radu Puica:** Planșa asta nu are nici un rol de reglementare, nu are nici un rol juridic, este pur informativă

**Andrei Sandra:** Bun, dar poate informa greșit, asta este problema și dincolo de toate lucrurile astea oricum este un obiect foarte a scolar, cred că aici suntem toți de acord.

**Liliana Iovan:** O să-i solicit domnului arhitect să refacă planșa și unde mai sunt greșeli de genul ăsta. Încerc să vă spun că reglementările se fac doar pe terenul beneficiarului. Bineînțeles că se ia în calcul și regimul zonei, se raportează la zonă. Oricum documentația aceasta, cum vă spuneam, mai are niște pași de parcurs. În primă fază, a obținut doar avizul de oportunitate al investiției. Mai departe, în momentul acesta, va trebui să obțină toate avizele de la instituțiile avizatoare, dacă vor fi favorabile, de abia atunci va intra în comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanismului, unde posibil să sufere alte modificări, cum ar fi regim de înălțime, retrageri, etc . V-am spus, o să-i solicit domnului arhitect să modifice planșele care se vor publica pe site. Oricum de la dezbateră de azi, s-a reținut că marea parte a cetățenilor nu sunt de acord cu acest proiect.

Domnul X: Propunerile noastre vor fi implementate oarecum sau se va ține cont de ele? Aia e întrebarea.

**Liliana Iovan:** În primul rând este dreptul proprietarului de a construi, trebuie să luăm în calcul și dorințele cetățenilor, dar în același timp trebuie să avem grijă să respectăm și legislația în domeniu. Noi mai departe, vom lua în calcul tot ceea ce dvs ați sesizat, vom vedea dacă întradevăr sunt anumite scăpări legislative, îi vom solicita să modifice, dacă e cazul, comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanismului care are un rol consultativ va fi informată de seizerile dumneavoastră, decizia finală va fi avizul Arhitect Șef și ulterior, doar dacă va fi cazul documentația PUZ va fi înaintată Consiliului Local în vederea aprobării prin H.C.L..

Domnul X: De menționat un pic, vă rog, pentru cei care sunt pe aici vecini, deci ce ni s-a prezentat aici nu este proiectul care se va construi în fază finală, deci aici nu este un proiect autorizat prin autorizația de construire și ca n-avem ce să facem și trebuie să ne împotrivim. Nu suntem ca să zicem că vrem sau nu vrem, aici vorbim ca să aducem unele argumente legate de situația noastră care stăm acolo. Deci nu cred că ar trebui să fim atât de radicali pentru că, cum a zis și doamna, nu putem noi să îi interzicem omului să construiască pentru că noi ne imaginăm că proiectul nu-i corect sau că nu ne place... Întradevăr dacă ar fi să fie proiectul de aici, care acum e prezentat, da îi să zic, ar fi o problemă, dar sunt prea puține date, în momentul de față ca să ne alarmăm. Deci cum v-am spus, cum a spus și dânsul, sunt mai mulți pași care urmează să fie făcuți, care vor modifica proiectul în timp. De exemplu, dacă se face o expertiză tehnică și rezultă că, clădirile de pe calcan nu suportă consolidările care trebuie făcute, pentru că de exemplu, dacă se face un subsol acolo care are 5m înălțime, 4,50m, și clădirea de lângă, fundația care vine lipită trebuie să fie consolidată tot la 4,50m, dacă rezultă prin expertiza tehnică că clădirile de lângă sunt slabe structural și nu rezistă investiției, nu o să poată să facă treaba asta și atunci o să se impună o retragere față de clădirile de acolo și atunci o să se modifice total proiectul. Asta am vrut să zic, că nu suntem la faza în care suntem de acord sau nu, pentru că sunt prea puține date. Asta zic, deci astea sunt unele date, cu care domnii au venit și au propus și în următoarea

comisie, cum a spus și dânsa...Dacă se asigură toate facilitățile ca în urma construirii zona nu se afectează, nu se aglomerează, da, sunt de acord. Dacă nu.....Repet este mult prea devreme ca să vorbim de da sau ba sau să ne dăm cu părerea sau nu, deci sunt prea puține date. Deci o planșă din asta pot să vă fac și eu pe orice teren și să vă spun, uitați eu propun treaba asta. Deci ce vreau să spun eu e că nu trebuie să ne înverșunăm de acum. Deci n-am văzut un plan orizontal, n-am văzut un plan de fundații...

**Domnul Y:** Dacă se obține PUZul s-a terminat. Numai în justiție poate fi atacat mai departe. Numai e așa de ușor. Deci noi dacă nu ne opunem acum și obținem un regim al zonei, nu? un monstru acolo, am pierdut.

**Domul X: Da,** dar una este PUZul și una este Autorizația de construire. Dvs vreți să construiți într-un loc, dar eu ca vecin nu vă las să vă apropiați de casa mea, atunci nu înseamnă că veniți cu PUZul și.....

**Manta Mircea:** Da corect, dar asta influențează după aceea tot proiectul, trebuie să regândesc și atunci la Autorizația de construire proiectul va arăta total diferit. Ce am vrut să zic e așa strict ca și acte și parcurs ca să fie clar pentru toată lumea. Sunt prea puține date ca să zicem că o să fie nasol sau o să fie bine.

**Domnul avocat:** Ceea ce se discută aici este de fapt regimul de înălțime. Dacă dvs sunteți de acord cu P+3 sau P+4+M, discutăm acum nu dacă poate și ce poate construi beneficiarul, ci dacă respectă normele legale în vigoare. Normele legale ne zic că pot fi edificate construcții peste nivelul clădirilor adiacente cu maxim 2 etaje. Primul lucru care trebuie verificat nu de către dvs ci de către Comisia tehnică însăși, este respectat acest regim de înălțime? Pentru că beneficiarul dacă constată că nu a respectat această normă, i se va impune să modifice regimul de înălțime. Discutăm acum de înălțimi de 18m și coamă la 24m, dar această înălțime respectă normele legale? Care potrivit celor existente și aplicabile, pot fi edificate clădiri față de clădirile adiacente, clădiri noi, cu maxim 2 nivele peste clădirile adiacente?

**Liliana Iovan:** Domnul avocat, îmi cer scuze, vorbiți de HG 525/1996, eu mă repet, este vorba de Legea 350/2001 care prevede că se pot stabili printr-un PUZ reglementări noi asupra terenului, reglementări noi inclusiv al regimului de înălțime, al POTului, etc. Știți Legea este de rang superior, fata de H.G., H.C.L., asta încerc să vă spun.

**DI. Avocat:** Am înțeles, doar că ulterior ne vom lovi și de alte autorizații care teoretic nu vor fi emise datorită faptului că suntem într-o zonă istorică, unde trebuie respectate anumite norme de imagine și de înălțime. Ori în situația prin care se modifică printr-un PUZ acest regim de înălțime, este foarte discutabil dacă norma care este vizată, norma legală, poate fi aplicată în această situație sau nu. Și în același sens discutăm și de POT, dacă se face zonă de ocupare de 40% sau 55% cât se propune. Normele legale ne spun 40% maxim. Deci, desigur aceste, toate aceste chestiuni...

**Liliana Iovan:** Conform Legii 350/2001, este obligatoriu ca pe zone de protecție istorică să fie făcut un PUZ, dacă se solicita modificarea reglementărilor stabilite prin PUG. Altfel dacă solicita direct Autorizație de construire pe un anumit teren care conform PUG procentul de ocupare al terenului este maxim 40%, trebuie respectat acest procent de maxim 40 % conform R.L.U. aferent PUG.

**DI avocat:** Deci, prevalează regulile noi monumentelor istorice și părții sau ansamblului istoric. Nu se mai ține cont de nimic și punem reguli noi. Putem să facem un mastodont, cum vrem noi, punem reguli noi.

**Puica Radu:** Regulile nu le facem noi, eu cu domnul beneficiar, regulile se fac de anumite comisii care sunt avizate, la fel cum sunteți dvs avizat să slujiți, așa sunt și ele avizate să-și dea cu părerea despre.....

**Liliana Iovan:** Tocmai pentru că face parte din zona de protecție a monumentelor istorice, citez din Certificatul de urbanism obținut, pe această zonă fost aprobat un PUD prin HCL nr. 97/1998 „Piața Bălcescu”, acesta fiind preluat de PUG, este un teren parțial afectat de zona de protecție a

monumentelor istorice. Pentru acest lucru, după cum v-am spus, i s-a solicitat obținerea avizului de la Direcția Județeană pentru Cultura Timiș și aviz Consiliul Județean Timis. Deci, aceste avize sunt necesare pentru aprobarea acestui PUZ.

**Domnul avocat:** De la monumente istorice?

**Liliana Iovan:** Direcția Județeană pentru Cultura Timiș avizează investițiile pe zonele de protecție a monumentelor istorice sau pe zonele de monumente istorice. Dacă dânșii avizează acest proiect, este normal ca noi nu putem să contestăm o altă autoritate publică.

**Nechita Aurelia:** Eu locuiesc pe 1 Decembrie 17. În schița anterioară se vede clădirea noastră, e sub formă de U, cu intrarea dinspre strada 1 Decembrie și locul care delimitează grădina față de Fabrica de sticlă, era zidul calcan. În momentul când, noi vrem să credem că nu suntem puși deja în fața faptului implinit și că această vorbărie este degeaba. Întotdeauna biserica și școala au fost respectate, ori acum credem că se trece peste limita, în primul rând, a bunului simț. Nu se poate construi o clădire decât P+1, pentru că toate sunt așa. Și un garaj dacă vrei să-l construiești, în apropierea altui garaj și dacă trebuie studiat cum este făcută fundația, și trebuie făcută lucrare de subzidire, înseamnă să se dărâme tot din jur, înseamnă să nu se mai respecte nici con de umbră, nici aspectul zonei. Este biserica cea mai veche construcție din zona asta, era cartierul Elisabetin, unul din al treilea cartier ca vechime în Timișoara și s-a construit biserica în 1754, și acum să vrei să obstrucționezi tot și să o izolezi este peste limita, în primul rând, a bunului simț. Nu se poate construi o clădire, un mastodont, în jur sunt numai clădiri de P+1 și înseamnă să se distrugă structura de rezistență a caselor din jur. Țineți cont, că și casa în care stau eu e construită din 1900, celelalte sunt construite, cea de pe Turgheniev 14 e de la 1893, e încă mai devreme, în 1893 a fost cumpărat de cineva și acuma găsesc explicația pentru ce eu de 18 ani sunt în procese, pentru că Rodica Vlad, inițial, în spatele afacerii a vrut să pună mâna, în primul rând o interesează grădina. S-au construit cu aprobarea și cu concursul Primăriei, s-au dat toate avizele și s-au construit casele despre care se spunea la început că sunt depozite de medicamente, după aceea Universitatea Spiru Haret ne-a anulat ieșirea în stradela Izvorului, la grădina noastră și când a construit s-a dărâmat zidul calcan și s-a pus în vedere să-l refacă pentru că distrugea structura de rezistență. Și în Ardeal, circulă o zicală, și spune: cine își face o clădire în apropierea unei biserici mai mare decât ea, să nu aibă parte de ea. Acuma noi înseamnă că, acum am explicația de ce se dorește să se facă ieșirea în a treia stradă și nu trebuie să zâmbească nimeni pentru că e o problema foarte serioasă și spun, am vrea să credem, nu suntem puși deja în fața faptului implinit. Când s-au construit acele clădiri, a lu Rodica Vlad, nu s-a respectat nici conul de umbră față de blocul de pe strada Izvorului nr. 7. Când plouă sau ninge, zăpada se duce în balcoane la cei de la nr. 7. A schimbat și stâlpul de electricitate, pus în mijlocul strazii, nouă ne-a anulat ieșirea spre stradela Izvorului. Grădina nu ne-a dat voie să o cumpărăm pentru că interesul să pună mâna pe ea. și mă chinui de 18 ani cu procese. Am demonstrat că e cartea funciară cu conținut fals și certificatul de moștenitor cu conținut fals și așa am descoperit și CFul bisericii din 1754 construită. Și țineți cont că Timișoara a fost pe teren mlăștinos construită, și acuma dacă toate clădirile din jur sunt numai P+1, cum se poate construi un asemenea elefant lângă celelalte furnici? Înseamnă să distrugă structură de rezistență, aspect. Și dacă chiar cei de la Oglinda vor să construiască, de ce nu s-au gândit să construiască un parc frumos, să pună în evidență și să ajute biserica. Trebuie construit și să poți face parcările subterane sub parcul de la Piața Crucii, sub parcul de la Piața Bisericii, nu trebuie neaparat pe noi să ne, noi am primit o scrisoare de la Primărie prin care ni s-a pus în vedere că n-avem voie nici poarta să o modificăm că e zonă isotrică. Și atunci nu se mai ține cont de nimic. Am impresia că suntem puși în fața faptului implinit și noi vorbim degeaba. Nu mai am ce să spun.

**Domnul Z:** Domnule arhitect, numai o singură întrebare, totuși P+3 sau P+3+M+++, aceste clădiri dvs le-ați edificat la propunerea proprietarului? La propunerea cui? Aceste clădiri. De ce nu se poate face un P+1 sau P+2. De ce e imposibil?

**Puica Radu:** Există o temă de proiectare care am făcut-o împreună cu beneficiarul.

**Domnul Z:** De ce? Dar de ce? Ca să fie cât mai multe apartamente, să fie cât mai mulți bani sau de ce?

**Puica Radu:** Da, deci v-am explicat la început, rațiunea economică este mutarea fabricii de aici în afara orașului

**Domnul Z:** Perfect, până aici e bine. Mutăm fabrica.

**Puica Radu:** Și e rațiunea economică a acestei fapte. Implica anumite costuri, utilaje șamd. și ca să fie fezabilă această mutare de fabrică

**Domnul Z:** Ar trebui să fie obligatorie mutarea unei fabrici din mijlocul Timișoarei, noi facem proprietarului beneficii, adică ne gândim cum să-l despăgubim.

**Puica Radu:** Domnul meu, dreptul la proprietate nu se poate contesta în România. Lezăm dreptul altora să construiască pe proprietate. Nu așa funcționează societatea

**Domnul Z:** Dar de ce nu putem construi cu 2 etaje, de exemplu, pentru că proprietarul să-l ajutăm să se mute dându-i mai mulți bani, nu? Sau așa spuneți dvs. Mai multe costuri.

**Puica Radu:** Da, mutarea fabricii implică costuri. Da, asta v-am explicat. E o acțiune economică

**Domnul Z:** Deci pur economică. Nu contează ce se întâmplă după aceea.

**Nechita Aurelia:** Pot să pun o întrebare? Ce se întâmplă cu zidul calcan? Care este între, care merge până la Fabrica de sticlă a dvs? Străjuiește grădina noastră și peretele de la mastodonții lui Rodica Vlad care și așa au slăbit terenul. Ce se întâmplă cu acest zid calcan? Că am înțeles că balcoanle vor veni până aici....

**Puica Radu:** Deci noi am fost la oficiu de cadastru, din care a reieșit că terenul de care vă referiți dvs este în proprietatea Statului Român. Acuma îmi pare rău că nu am la mine Cful să vi-l arăt. Dar bănuiesc că știți.

**Nechita Aurelia:** Zidul calcan se va menține?

**Puica Radu:** Zidul calcan va fi înlocuit de altul, dacă se va face propunerea pe care v-am arătat-o eu. Dar terenul de care dvs spuneți că e grădina dvs este proprietatea Statului Român. Sunteți de acord cu mine?

**Nechita Aurelia:** Noi toți din sala asta care am venit și luptăm pentru cauza bisericii, nu suntem de acord. Spunem noi P+1, atât. Clădire P+1, mai mult nu se poate.

**Puica Radu:** Bun. Am înțeles, dar eu vă explicam partea cu curtea. Curtea de care spuneți dvs este proprietatea Statului Român.

**Nechita Aurelia:** Nu înseamnă că dacă e proprietatea Statului Român, trebuie să stricăm tot din jur, și aspect și zonă istorică și clădire istorică și pe toți ceilalți să-i afecteze.

**Puica Radu:** Bun. Dar nu este necesar un acord direct al dvs. Asta vă refeream. Din pdv legislativ, strict. Ca nuanță dupaia da, ok, vă înțeleg punctul de vedere, dar strict legislativ fiind terenul Statului Român, nu vă afectează pe dvs direct. Dvs aveți până la un anumit punct, aveți parcela. Nu ne intersectăm.

**Nechita Aurelia:** Dar trebuie respectate niște legi. Legea a fost făcută numai ca să fie încălcată? Nu trebuie respectată?

**Puica Radu:** V-a explicat și doamna consilier, vă explic și eu. Există în urbanism, există în mai multe legi, niște directive, dar în cazul nostru PUZ le poate surclasa și poate să, în urma unor discuții și în urma unor anumite avize de la autoritățile competente, se pot modifica aceste fragmente de legi.

**Nechita Aurelia:** Și cu parcările, unde se construiesc? Subclădiri?

**Puica Radu:** Nu vreau să zic în subteran, poate o să fie și suprateran, dar pe parcelă. Tot ce înseamnă parcare ce va deservi acest spațiu, va fi pe parcela în discuție. Nimic nu va fi afară. Astea sunt și prevede reglementări, nu se obține autorizație fără așa ceva.

**Liliana Iovan:** Vă mulțumesc că ati participat la aceasta dezbatere publica, ca v-ați expus punctele de vedere referitoare la acest proiect, și cum vă spuneam, pe site-ul Primăriei va fi publicată (înlocuită cu cea existentă) acea planșă pe care arhitectul documentatiei o va reface. Vă mulțumesc.

SEF BIROU  
Liliana IOVAN

