



PROCESUL VERBAL

al

DEZBATERII PUBLICE

din data de 13 iunie 2018 a Plan Urbanistic Zonal – Construire ansamblu multifunctional A-M5 (rezidențial, comerț și servicii, tehnic și parcări) S+P+8E”; Bv. Cetății nr. 71-73-75, Timișoara,

beneficiar: SC COMTIM INTERNATIONAL SRL,
proiectant: S.C. SANTECOM PROMO SISTEM S.R.L.;

În data de 13 iunie 2018 Directia de Urbanism si Dezvoltare Urbana din cadrul Primariei Municipiului Timișoara a organizat dezbateră publică a documentatiei de urbanism de tip PUZ „Construire ansamblu multifunctional A-M5 (rezidențial, comerț și servicii, tehnic și parcări) S+P+8E”; Bv. Cetății nr. 71-73-75, Timișoara,

La dezbateră publică au participat:

- Beneficiarul Alexa Grigore;

- din partea persoanelor interesate: Tudorache Torino, Tudorache Veronica, Stela Rațiu Viorica, Iovanovici Diana, Cherciov Mariana, Olariu Laura, Olariu Gabriel Aurelian, Ghibu Dorina Elena.

Din cadrul Directiei de Urbanism si Dezvoltare Urbana – Birou Avizare Conformitati PUG/PUD/PUZ au participat: Monica Mitrofan, Steluta Ursu și Liliana Iovan

Arhitect Sef PMT: Emilian Sorin CIURARIU

Proiectant SC SANTECOM PROMO SISTEM SRL: arh. Ludovic MURDUNESCU.

Arh. SORIN CIURARIU: Este o dezbateră publică, avem un proiect în faza avizului de oportunitate. Am să dau cuvântul proiectantului să prezinte soluția pe care o are ca răspuns la cererea investitorului și după aceea toți cei care doriți să luați cuvântul să vă exprimați opinia, vă rog să o faceți prezentându-vă și la microfon ca să putem să avem și un transcript al acestei consultări. Domnul arhitect, vă rog.

Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: Da, bună ziua. Deci lucrarea respectivă la care ne referim este amplasată pe Bv. Cetății, în zona între străzile Mehedinți și Basarab, dacă nu greșesc acum, da și se va dezvolta pe un teren constituit din alipirea mai multor parcele ajungând acum la o suprafață de vreo 2.625mp. Propunerea se situează pe un bulevard, bv. Cetății, flancat deja de pe anumiți ani pe partea cealaltă de o zonă de locuințe unde regimul de înălțime este de până la P+11 nivele. Noi acum, ținând cont puțin de cvartalul ăsta în care ne găsim și momentan fiind învecinat de clădiri mai joase deci începând de la P-P+2E, am încercat pentru a avea un pic, un impact mai minor asupra vecinătăților să facem o lucrare terasată, deci pleacă de la un nivel de P+2 în cele 2 laturi și ajungând în zona centrală să fie P+8 ca regim de înălțime. Rezolvarea care mai e importantă aici este a parcarilor care s-a realizat, se va realiza parțial subteran, de fapt în mare parte subteran, sub acest complex care s-a propus în zonă. Trebuie văzut, adică în perspectivă, acest bulevard este la un nivel care separă acum zona centrală de fapt a orașului spre fosta zonă, care pe vremuri a fost chiar un sat care acum e alipit deja de la începutul secolului trecut în oraș și dezvoltarea lui se și vede că punctual pe toată latura asta care a rămas puțin mai în urmă să zic ca dezvoltare sunt deja multe lucrări care se ridică peste 4 nivele, dar sunt încă punctuale. După noi în viitor acest bulevard asta va cere ca și prin planurile urbanistice, prin planul urbanistic general, mă rog și cel existent și cel care e în aprobare, nivelul de înălțime este, se va corela cu latura cealaltă a bulevardului. Ca funcțiune va fi în special o zonă de locuințe, deci de apartamente, în complexul acesta propus. S-au respectat acum și pentru vecinătățile din spate, s-a lăsat distanța de 10m



la distanța din spate unde este o prăcare, garaje sunt acolo, pe aliniamentul acela. Acuma în rest...dacă...
Din această planșă reprezintă o propunere pentru această volumetrie a acestui complex, în care se vede terasarea și volumul clădirii propuse. Acuma dacă aveți....

Arh. SORIN CIURARIU: O sesiune de discuții în care văzând ceea ce v-a fost prezentat, puteți să vă prezentați opinia dvs sau să mai puneți întrebări. Estimez că vom avea maxim o oră la dispoziție, oră în care ar trebui să clarificăm lucrurile în această etapă.

Av. CRISTIAN CLIPA: Am să încerc eu să vorbesc, în primul rând, în calitate de reprezentant legal al soților Tudorache, aci de față, pentru că dumnealor sunt proprietarii, să spunem, direct și nemijlocit afectați. Numele meu este Cristian Clipa, sunt avocat. E vorba de proprietatea pe care aceștia o dețin în forma acelei case ce se vede în partea de jos a acestei imagini, chiar la stradă, acea căsuță, să spunem mai mică, din fața construcției pe care dvs intenționați să o edificați. Acuma, eu în calitate de avocat de contencios administrativ, îmi dau seama în ce moment procedural ne găsim. Una peste alta, vorbim doar despre o dezbatere pe marginea unui viitor PUZ și sigur că în cadrul acestei discuții nu pot fii abordate să spunem teme care ar putea fi antamate doar după obținerea, eventuala obținere a acestui PUZ și doar în etapa în care vorbim despre propriu-zisa autorizare a acestei construcții. Și totuși, în urma unor demersuri pe care cei pe care eu îi asist înaintea dvs, au fost identificate să spunem mai multe probleme de ordin tehnic, am să vă supun atenției la rândul meu, aceste probleme.

De pildă, nouă ni se pare și poate reușiți să ne explicați, să ne lămuriiți că și anume că există un POT și respectiv un CUT al terenului pe care urmează să fie edificată această construcție, această construcție foarte mare. Discutăm aci de un POT care merge până la 46% și vorbim despre o utilizare propriu-zisă a terenului care potrivit datelor furnizate de dvs și a celor pe care am reușit și noi să le culegem, poate duce până la o ocupare 72,59% și o să mă explic imediat de ce credem noi că de fapt despre asta este vorba. Una peste alta, ceea ce dvs intenționați să edificați acolo, este o construcție care sub aspectul regimului de înălțime vehiculează între un minim de S+P+2E și un maxim posibil de S+P+8E, 8E în condițiile în care HG 525/1996 de aprobare a PUG, vorbește despre posibilitatea, având în vedere vecinătățile pe care le aveți, de a depăși cu cel mult 4 nivele locuințele individuale cu care vă învecinați direct și nemijlocit. Din punctul nostru de vedere edificarea construcției, care n-am nici o îndoială este valoroasă din punct de vedere să spunem arhitectural, are o imagine interesantă, seducătoare, dar e implantată într-o zonă în care vorbim cu precădere de construcții de înălțime mică și foarte mică și într-o zonă de construcții care în majoritatea lor sunt locuințe monofamiliale, destinația fiind aceea de locuire. Spuneți la un moment dat că zona cunoaște o evoluție urbanistică și că se pot observa punctual deja și alte clădiri de înălțime ridicată, nu știu dacă neaparat de înălțimea comparabilă, de o înălțime comparabilă cu cea pe care doriți dvs să o conferiți clădirii dvs. Vorbim de înălțimea maximă la cornișă, de pildă, permisă de reglementările actuale de cel mult 18m până în 22m, dvs treceți cu mult peste acest nivel. E adevărat că v-ați rezervat o libertate de mișcare, pentru că una este să construiți de pildă o clădire care se duce până la S+P+2E și alta este să mergeți pe varianta maximală S+P+8E care duce la un număr de zeci, de foarte multe zeci de apartamente, o construcție mamut care evident va crea dificultăți serioase și de circulație și de utilități pentru cei din jur, adică e evident că se aglomerează foarte tare zona și acest lucru devine extrem de deranjant pentru vecinii imediați, da, vorbesc de construcțiile care se găsesc să zicem în această imagine pe latura de sud-vest, așa îmi apare mie cel puțin, cele două construcții, una aflată exact la Bv. Cetății și cealaltă mai mare în spatele ei, în fundul de parcelă, sunt construcții care sunt limitrofe, sunt în imediata vecinătate a ceea ce dvs doriți să edificați acolo.

În altă ordine de idei, mi se pare că nu e foarte clar, sau cel puțin nu am înțeles noi dacă dvs doriți să edificați acolo o construcție, și poate că acesta este un lucru care ar trebui să ni-l lămuriiți, o construcție



destinată preponderent unor funcțiuni de locuire sau destinată, să spunem, unor alte funcțiuni, eu știu: birouri, spații de tip hotelier șamd, noi socotim că una este să edifice o clădire cu mai multe apartamente, dar care este dedicată locuirii, ăm exclusivitate locuirii și alta e să creezi o clădire cu funcțiuni mixte, pentru că de la această idee și până la urmă de la această premiză decurg o întreagă de consecințe în planul rigorilor urbanistice ceea ce va trebui respectat.

Ne-am uitat un pic și la PUG al mun. Timișoara, cel în curs de elaborare pentru că știm cu toții că din acest punct de vedere și mun. Timișoara la fel ca alte localități se găsește în suferință, am găsit în proiecția, în varianta de proiect al acestui plan un POT la sol pentru zona aceasta de maximum 40%, în timp ce dvs tindeți la un POT de 46% care mă rog până la urmă se duce și la o valoare mai mare, după cum ne-am uitat la CUTul zonei, situația propusă din punctul nostru de vedere, este din nou, una care ar trebui să ne dea de gândit, pentru că vă duceți cu un CUT de 3. E foarte mult. Asta înseamnă că și clădirea se va duce la un imobil care are o suprafață desfășurată totală pe o parcelă de 2.625mp, construcția dvs va însuma 7.875mp. Este foarte mult. Practic este o construcție care va bulversa din punct de vedere urbanistic întreaga zonă.

Sunt foarte multe lucruri de adăugat aci. Probabil că în etapa autorizării și sperăm noi prin certificatul de urbanism care va preceda eliberarea autorizației de construire și care va marca momentul de debut al procedurii de autorizare, vă vor fi puse niște condiții astfel încât să nu fie vătămate interesele, să spunem, vecinilor imediați, dar nici ale vecinilor, să spunem, de la distanță, de la mică distanță.

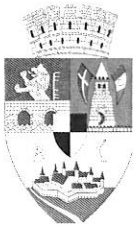
Voi relua, eventual, observațiile după ce poate ne veți răspunde la cele câteva pe care le-am făcut în acest moment și vă mulțumesc.

Arh. SORIN CIURARIU:dar la elementele astea de criterii urbanistice. Ceea ce vreau să vă reamintesc, este că ne aflăm înaintea avizului de oportunitate, că toate aceste discuții pot duce către obținerea unui aviz de oportunitate rezonabil și către aprobarea unui plan urbanistic zonal cu indici care să convină tuturor părților. Asta e o primă etapă. După avizul de oportunitate, va mai exista o etapă de consultare, care la rândul ei poate să ducă către forme de ajustare și după aceea există proiectul de hotărâre. Și întradevăr, după proiectul de hotărâre, când deliberăm autorizația, atuncia v-a trebui să ținem cont de toate elementele

Av. CRISTIAN CLIPA: De aceea mi-am luat și libertatea că eu am spus din capul locului că conștientizez momentul procedural în care ne găsim, în care nu există o libertate, să spunem, și nici nu-i locul acu să discutăm punctual, pentru că suntem încă într-o etapă foarte timpurie.

Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: Să încercăm poate să vă dau niște lămuriri acuma în direcția asta. Bineînțeles respect problemele a vecinilor care ar putea fi create numa eu singurul, să zic, amendament că ei trebuie să fie conștienți, acuma probabil cum a zis și domnul arhitect șef, aici vor fi propuneri, se mai pot ameliora anumiți indici urbanistici, să zic anumite considerente, dar în viitor clădiri de P și P+2, pe această zonă nu o să mai fie acuma eu nu vreau să spun că mâine sau poimâine, dar în viitor, pe un bulevard de așa anvergură, nu o să mai fie actuale, adică presiunea imobiliară dacă nu se întâmplă ceva îi va duce ori vor vinde, ori vor face ceva că va... na asta ca o paranteză acuma.

Av. CRISTIAN CLIPA: Sunteți de acord cu mine, că nu putem invoca în orice condiții, presiunea imobiliară, pentru că dacă o invocăm, este evident și noi conștientizăm, eu cel puțin eu conștientizez faptul un oraș ca municipiul Timișoara are tendința naturală de a se extinde și în plan vertical. El crește și în plan vertical, pentru că până la urmă el nu poate crește la nesfârșit în plan orizontal. Numai că, în pofida acestei presiuni urbanistice, cred că e o veste extrem de proastă pentru toți proprietarii de locuințe monofamiliale



din mun. Timișoara care bazându-se pe această observație a dvs ar putea crede că într-un viitor, mai apropiat sau mai puțin apropiat, clădirea lor va fi fie violentată de clădiri de asemenea anvergură, fie vor fi siliți să își vândă proprietățile pentru a face loc marilor construcții. Nu e în regulă. Adică...

Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: Într-un fel, dar știu asta, este o chestie care tu nu poți controla în sensul ăsta, dar ați văzut și ce ați spus dvs că și în PUGul care e în lucru și în asta, se dau, sunt aprobate... Deci dacă vii acuma să faci o clădire P poate în zona asta poate nu ți-o aprobă. Aia poate s-ar putea ajunge și aicia. Ok. Deci asta ar fi numa ca o paranteză, ideea asta a fost o paranteză. În viitor probabil asta e dezvoltarea, fiind tipul de bulevard, deși cuma ați spus și dezvoltarea municipiului șamd.

Acuma legat de funcțiunile care parcă ați zis să fie lămurite puțin, întradevăr complexul în mod normal, ar avea preponderent locuințe, dar sigur la parter și poate la un nivel, două, s-ar putea, adică la parter sigur să fie SADuri, da, și e normal acuma la, adică asta e și cum să spun, că la tipul ăsta de zonă și unde întradevăr așa în apropiere ați văzut că se, sunt, acuma chiar că v-a dat un exemplu dacă vă gândiți mai încolo pe ... când se trece de bulevardul... de Ghe. Lazăr, dar pe aceeași parte s-a dezvoltat o clădire cam în genul acesteia. Exact acolo în zona aia undeva unde sunt și ceva bănci, deci sedii de bănci, ideea asta ... parcă așa îi zice...(ar trebui să știți mai bine)... acuma chiar că atâta nu le ...(lucrați cu zona)... păi lucrez cu zona dar nu știu acuma nici denumirea firmei sau beneficiarului, cine e, dar știu că e făcută în zona respectivă. Așa.... (e mai departe)... Îi puțin mai departe, am zis, treci de liniile de tramvai, dar de pe aceeași parte. Asta așa. Acuma ce ați mai, aia cu gradul ăsta de ocupare al terenului, care ați făcut referire, deci acuma nu este tendința de a se depăși acest POT aprobat, deci dacă POTul va fi dat de 40% ne vom retrage de la aia 6 procente care pare că le-am depășit de 40%, dar noi, cum a spus și dl arhitect șef, noi aicia facem o propunere. Ea poate fi acceptată sau nu. Suntem, v-am și spus, suntem într-o fază....preliminară....deci noi acuma o propunere care în funcție de opiniile dvs, de opinia dâșilor de la secția, de la departamentul urbanistic, o să ne impună sau o să ne spună să ne limităm sau să încercăm soluția să o adaptăm la tendința așa și

Av. CRISTIAN CLIPA: Admit că există, cum ne place nouă juriștilor administrațiști să spunem un soi de putere discrețională a proiectant/a beneficiarului că până la urmă, dreptul dumnealui de proprietate îi conferă și posibilitatea de a opta pentru niște soluții tehnice dar sigur că soluțiile astea urbanistic tehnice trebuie consacrate prin hotărâre, dar gândiți-vă la CUT. Un CUT de 3 pe o parcelă de două mii și ceva...

Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: Gândiți-vă la New York ce CUT are...

Av. CRISTIAN CLIPA: da dar nu putem compara New York-ul...

Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: Spun numa așa... deci nu este....

Av. CRISTIAN CLIPA: nu pui un CUT de 3 și să rezulte o clădire care în termen matematici propriu zis cuprinde 7 mii și mai bine de mp, mie îmi face, sau îmi furnizează imaginea unei construcții aproape de tip megalitic în casele acelea care sunt așa cum sunt ele. Eu pot să admit, și repet, nu vreau să credeți despre mine că sunt de secol XIX, dar pe de altă parte mă gândesc că dacă tot orașul va fi împânzit de astfel de construcții, cred că cu toții ne vom dori la un moment dat să ne mutăm din el, pentru că dispare ideea de civilizație citadină care implică pe lângă funcțiuni să spunem de ordin birou/office/hotel, da, SADuri cum spuneți dvs și locuirea. Nu-mi spuneți de New York, că la NY în afară de faptul că se tornă niște filme hollywoodiene excepționale, există cea mai mare rată a sinuciderilor datorită condițiilor abrupte de locuire. Aia nu văd soarele, nu văd da, chiar dacă sunt clădiri înalte, raportat la împrejurarea că



ele sunt înghesuite și stau unele în celelalte, fiecare vede de fapt vecinătatea de sticlă și oțel a clădirii de lângă el. Asta e povestea de fapt, nu, în rest sigur, eu admit dreptul fundamental al proprietarului de a deveni antreprenor. Chiar militez pentru el, am clienți și în partea astalaltă a baricadei. Dar mi se pare că un soi de echilibru urban, o cale de mijloc, în materie urbansitică...

Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: Asta se poate discuta, dar acumă gândiți-vă ca totuși 2.000mp , nu, din 2 mii ăia de metri, 2.600, 40% este 1 mie și ceva de mp, nu?

Av. CRISTIAN CLIPA: dar un CUT de 3...

Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: da, dar CUTul este prin nivele. Acumă dacă se coboară nivelul.... și ideea, acumă am vrut

Av. CRISTIAN CLIPA: de aceea am și spus că dacă vă opriți la 2E, arată într-un fel, dar vă opriți însă la maximul maxim posibil 8E, mi se pare că e intimidant și din pdv imagistic, din punctul confortului furnizat vecinilor, toți cei din vecinătate, ne întrebăm cu toții, câți am dori să locuim într-o casă cu curte și grădină, în condițiile în care, spre curtea noastră, poate la o distanță extrem de mică o clădire cu 8 etaje și cu zeci și zeci de apartamente. Asta e....

Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: și amplasamentul fiind acumă...

Av. CRISTIAN CLIPA: adevărat, da dar totuși acolo scrie Bv. Cetății, conștientizez asta.

Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: Acumă și noi am încercat, de aia am coborât, am mers în ideea asta terasată, fiindcă în mod normal, să zicem dacă erai într-o zonă deja dezvoltată, făceai să zicem...

Av. CRISTIAN CLIPA: Paralelipiped Formă piramidală

Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: Sigur de aicia, cum am spus, vedem să ajungem întradevăr, că și nici beneficiarul nu are interesul să nu facă deloc, nu, și pe de altă parte cum ați spus, interesul lui câteodată să facă cât se poate sau maximum...

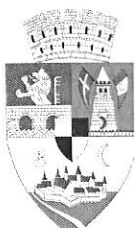
Av. CRISTIAN CLIPA: Eu ce cred este că de fapt în etapa de obținere a Autorizației, rațional ar fi ca beneficiarul autorizației, sau beneficiarului să-i fie impuse niște

Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: Asta spun, asta se face prin planul urbanistic...

Av. CRISTIAN CLIPA:niște limite de protejare a proprietăților limitrofe imediat învecinate cu ocazia executării lucrărilor

Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: Asta se face acumă, avem un studiu de însorire

Av. CRISTIAN CLIPA: Mă gândesc numai la ce escavări vor fi făcute acolo, la ce fundații, la ce garaje subterane voe fi acolo, și astea toate sigur că pot, vrem nu vrem, vor afecta mai ales clădirile aflate în imediata vecinătate



Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: În mod normal, nu le afectează structural sau nu le afectează decât... sigur va fi un deranj al șantierului, va fi un

Av. CRISTIAN CLIPA: Sunt clădiri vechi

Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: Acuma eu nu vreau sa revin la ce am spus cu clădirile... ca și cu mașinile diesel care nu mai intră în oraș acum, deci suntem acolo, ce fac, înțelegeți, este o situație, știu că trebuie să găsim un...

Av. CRISTIAN CLIPA: Asta-i motivul pentru care eu mi-am cumpărat două propeietăți, una în Timișoara și una în afara ei. Când or să vină și peste mine antreprenorii, îi strâng mâna, îi urez succes în business și mă mut, vorba unui coleg, la Remecea, în afară. E clar că....

Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: Care putem și nu știm. Asta este o problemă care la un momen dat putea fi reglementată, și a fost o lege valabilă câteva luni. În momenmtul în care tu cumperi o proprietate, pe certificatul de carte funciară să fie înscrisă...

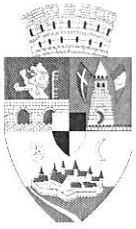
Av. CRISTIAN CLIPA: Oooo...eu nu cred că putem face asta...și am să spun de ce, pentru că regulile urbanistice, din păcate sau din fericire, sunt foarte fluide. (**Arh. LUDOVIC MURDUNESCU:** nu ar trebui) Față de viziunea urbanmistică a epocii, care poate fi, nu, se schimbă

Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: Ele se mai schimbă, dar se adaptează și....

Av. CRISTIAN CLIPA: Adevărat, da. Mulțumesc oricum.

Arh. SORIN CIURARIU: Alte opinii, alte întrebări, alte clarificări care doriți să le avem acuma?

TUDORACHE TORINO: Bună ziua domnule arhitect, sărutmâna doamnelor consiliere, da. Domnu arhitect, aș dori să vă întreb ceva. Ați început cu un cuvânt care nu mi-a plăcut, ați spus "momentan". Adică momentan va arăta așa zona, asta ce să înțeleg eu domnu arhitect, că eu n-am altceva de făcut decât să-mi iau casa în spinare și să plec. Mai voalat așa spus. Păi vreau să vă spun că casa asta este a treia generație. Mă numesc Torino Tudorache, sunt aicia cu soția și cu bunica, cu mama soacră. Dânsa este învățătoarea școlii, a terminat școala ardeleană. Sunt 3 generații. Spuneți-mi, vă rog frumos, din momentul în care am aflat de acest, această construcție, a vecinului meu Alexa, pe care-l stimez și-l respect, nu mai am somn, ies afară și încerc să-mi imaginez, domnule arhitect, ce înseamnă, lângă mine, 2 etaje plus, în fine, ce mai e acolo și nu mă regăsesc. Nu înțeleg, nu pot să concep. și vă mai spun ceva, lângă gard, dacă aș vrea să mă acopăr, păi n-aș putea să mă acopăr cu nimic, cu plopi, cu absolut nimic. Asta este starea prin care familia mea trece astăzi, și dvs să-mi spuneți că momentan mai stați pe acolo. Păi momentan eu vă spun sincer că foarte agresiv, îmi spuneți ca să-mi iau tâlpășița și să plec. Vă mai spun încă ceva, pentru mine această construcție, cum arată ea acum și cum mi-a fost pusă în față, este un atac agresiv la existența mea și a familiei mele. Dacă dvs spuneți că în momentul excavării, nu vor fi probleme de structuri, vă înșelați domnule arhitect. Păi vor fi probleme cu duiumul. și atunci spuneți-mi dvs, ce va trebui eu să fac în decursul a 2 ani de zile cât se va construi? Să stau cu lopățița și tot să astup fisurile? Nu se poate. Știți domnul Corneliu Coposu a spus un lucru într-o emisiune televizată. A spus, domnul Coposu, îl întreba interlocutoarea, spuneți-mi vă tog cum ar putea fi societatea asta românească mai bună? Și a spus două chestii: trebuie să fac referire la testament, a spus iubește-ți pe aproapele tău așa cum te



iubești pe tine și ce ție nu-ți place altuia nu-ți face. Dvs v-ar place? Să stați acolo pe Cetății 69. Pentru că eu sunt afectat. Cineva mi-a spus, domnu Tudorache, ai cea mai infectă poziție din Timișoara la ora actuală. Spuneți-mi vă rog frumos, v-ar place? Ați rezista unei astfel de construcție? Cu tot respectul care vi-l am. Nu vă place. Vă mulțumesc frumos. Atât am avut de spus.

Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: Bine acum, eu vă respect și înțeleg problemele care credeți că le veți înrâmpina, dar, spuneți-ne și dvs ce credeți că se întâmplă cu zona respectivă. Credeți că va fi la infinit, va rămâne la case parter?

TUDORACHE TORINO: Iertați-mă. Zona Mehala a avut caracteristica ei. Caracteristica ei a fost asta: căsuțe cu grădinițe și omul să-și planteze acolo o roșiuță șamd. Garajele, nu știu dacă țineți minte, probabil că știu mai bine decât dvs, cum s-au construit aceste garaje. Nici domnul Alexa nu știe cum s-au construit. Eu știu cum s-au construit, eu știu ce beton s-a băgat acolo. Păi dvs când o să începeți să-mi rășpăliți acolo pereții șamd, din casa mea nu va mai rămâne nimic, domnul arhitect, absolut nimic, eu știu ce s-a întâmplat acolo, știu ce s-a construit. Pe vremea lui Cârpan s-a băgat beton la greu. Nu vreau să deranjez pe nimeni, mă înțelegeți?

Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: Dar aiciia vor face niște ...

TUDORACHE TORINO: Eu îi mulțumesc domnului Alexa pentru toată bunăvoința dânsului. N-am să-l uit niciodată. Dar una este să-mi construiesc o casă, pe care vă spun sincer, n-aș fi construit-o pentru nimic în lume, acum 13 ani, culmea, 13 ani, data de 13, la ora 13 este această ședință. N-aș fi construit-o pentru nimic în lume. Am vândut un apartament superb pe Mircea cel Bătrân cu 2 garaje, ca să vin lângă mama, o vedeți? Are 88 de ani, o iubesc ca pe ochii din cap și nu vreau să i se întâmple nimic.

Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: Acuma nimeni nu ar vrea să se întâmple ceva....

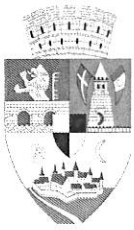
TUDORACHE TORINO: Domnul avocat, vă spun ăăă, domnul arhitect, puneți-vă în situația mea, aveți o mamă de 88 de ani, vreți să faceți o construcție, altcineva vrea să facă o construcție, ți se dărâmă casa în cap. Ce faceți?

Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: Vedeți dacă din punct, dacă din partea astalaltă a baricadei, să zic întradevăr acolo este, nu este o chestie plăcută, acum...

TUDORACHE TORINO: Nu este plăcută, nu este plăcută chiar deloc

Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: e, așa este din punctul

TUDORACHE TORINO: Bun. Mulțumesc. Vă mulțumesc că recunoașteți. Știți eu vorbesc limba lui Bethoven și a lui Mozart, nu vorbesc chestii tehnice. Eu vreau să ajung exact la sufletul dvs. Asta este limba mea. Nu știu dacă veniți în sala de concerte, dacă ați veni odată, aș ajunge exact la sufletul dvs și m-ați înțelege. Eu altă vorbă no știu. De aia îi mulțumesc din suflet, domnului și eminentului Av. Clipa, că a dorit să vină să mă reprezinte. Pentru că vă spun sincer eu în situația asta, cu lucruri tehnice, nu mă descurcam.



Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: Eu tot ce am repetat acum, încercăm să găsim acuma o soluție care să fie viabilă acuma, dacă se poate, dacă...

TUDORACHE TORINO: Vreți să vă mai spun un lucru? Sunt un om umblat pe lumea asta, pe tot mapamondul, deci eu știu ce poate să mi se întâmple, dar vreți să credeți un lucru? Credeți că până la ora actuală cineva a vrut să-mi..., eu mi-am pus sufletul la domnul Alexa în palmă. Un investitor în Australia, în Germania, în Suedia, oriunde dacă ar avea un vecin ca și mine, care gândește cu sufletul, să i-l pună în palmă și să spun domnul Alexa, păi aici trebe o negociere. N-a fost vorba de așa ceva. Păi dvs vă închipuiți? Încă o dată vă repet, prima frază, ați dori după mintea dvs, să-mi iau casa în spinare și să o iau la sapoca. Nu pot să fac așa ceva și vă spun sincer, am să mă bat, pentru că eu altceva nu am. Eu când vin din străinătate din turnee, abia aștept să vin la casa mea, eu altceva nu am. Eu n-am băgat 2 lei să scot 5 lei. Eu casa asta am făcut-o din truda mea și a familiei mele. Vă spun sincer, am să mă bat pentru ea până în pânzele albe, dacă nu voi deschide, dacă nu voi găsi deschidere din partea dvs și dacă nu se va respecta ceea ce trebuie să se respecte, eu nu am ce pierde domnu arhitect, eu nu am ce pierde.

Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: Aveți tot dreptul să

TUDORACHE TORINO: Asta este cel mai vital pentru orișicine. Dvs când terminați acuma ședința asta, abia așteptați să mergeți acasă să vă luați prânzul, acasă. Mulțumesc

Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: Ideea este că, sigur acuma aveți dreptul să vă bateți, sunt niște limite. Acuma fiecare...

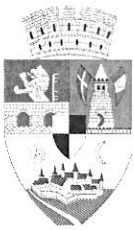
TUDORACHE TORINO: Vă repet domnul arhitect, nu sunt bătut în cap, eu înțeleg, înțeleg că doriți să dezvoltați zona. Păi vedeți, vi le spun pe tavă, ce mai doriți de la mine?

Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: Ok, probabil atuncia se va găsi și un modus vivendi, dacă ...

TUDORACHE TORINO: Nu probabil domnu arhitect, nu probabil. Trebuie să se găsească. și lucrurile nu trebuie să fie în detrimentul meu.

Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: Probabil spun că sunt implicați mai mulți factori aici

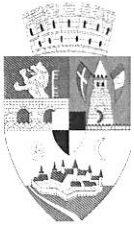
TUDORACHE TORINO: Nu trebuie să fie în detrimentul meu și al familiei mele și al vecinilor mei. Probabil considerați că suntem puțini. Păi dacă m-aș fi dus la blocuri, aduceam aici o gașcă de 20 de indivizi. N-am făcut-o. Cam asta am vrut să vă spun. și să știți că am aici niște probleme care dacă ar trebui să încep să le citesc ar trece foarte mult și sunt convins că domnul arhitect general m-ar opri, dar eu vreau să punctez lucrurile, care nu sunt ok în opinia mea și mă bucur că trebuie să se consemneze. Odată funcțiunea propusă prin planul urbanistic zonal nu este ok. 2, regimul de înălțime maxim propus prin planul urbanistic zonal. 3, POT maxim propus prin planul urbanistic zonal. 4, domnule arhitect general, CUT maxim propus prin planul urbanistic zonal. 5, amplasarea pe parcelă a construcțiilor propuse/a construcției propuse prin planul urbanistic zonal. 6, accesul și parcajele necesare construcției necesare prin planul urbanistic zonal și 7, asta chiar e, procentul de spații verzi propus prin planul urbanistic zonal. Păi în zona noastră s-a construit la greu. Domnu arhitect Ciurariu, dacă dvs în construcțiile noi, veți găsi o bucată de iarbă eu mănânc cu pâine cu tot, beton cât încape. În schimb eu o să vă rog să veniți la mine la o cafea și să vedeți în curtea mea că debordează de verde. Astea-s lucrurile care dacă m-aș pune să le citesc



acuma ar trece foarte mult timp doar să știți că eu după ședință vi le înregistrez și vi le trimit. Dar eu am ținut să se consemneze aceste lucruri ca să știți foarte clar că materialul este aici în detaliu. Vă mulțumesc foarte mult.

Arh. SORIN CIURARIU: Alte luări de poziție?

Av. DANA DIACONU: Da m-aș înscrie și eu cu o poziție scurtă. Reprezintă tot familia Tudorache și vreau să vă expun un punct de vedere, nu de această dată dinspre administrativ și tehnic, ci dinspre proprietatea privată. Eu înțeleg ce înseamnă să-ți folosești proprietatea, înțeleg din modul în care s-a propus această construcție, că se dorește o exploatare maximală, o exploatarea aproape brutală. La acest punct aș vrea să fac apel la serviciile noastre administrative, să amenajeze această intenție, să echilibreze această intenție cu alte aspecte de asemenea protejate de lege, proprietatea privată, interesul întregii comunități, sunt lucruri care trebuie echilibrate și cine poate să fie mai folositor pentru acest lucru decât o instituție neutră care nu are pasiuni, nici în ceea ce privește banii, nici în ceea ce privește păstrarea asta a status quo-ului, respectiv poziția noastră. Deci facem un apel insistent ca aceste două lucruri să se ia în considerare și să se amenajeze și să se regleze, să se echilibreze la nivelul instituțiilor. Din punctul meu de vedere, eu nu sunt tehnician, eu nu sunt practicant în materii tehnice, dar observ o parcare, acolo cu galben și roșu, care acoperă întreaga suprafață de teren. Asta înseamnă că pe lângă zidul celor două case care sunt chiar acolo și care aparțin familiei Tudorache, se vor face niște excavări, la 3m, la 4m, nu știu cât, și se va amenaja pur și simplu parcare, deci este o chestiune care nici nu știu cum se poate legal, de vreme ce codul civil prevede un 0,60 diferență între o proprietate, sau zidul unei proprietăți și zidul celeilalte proprietăți. Așa numai vă spun din avion, cumva, fără să știu prea multe aspecte tehnice. Acuma această parcare, în mod evident, nici dacă se va face acolo un fel de mini New York, nu are cum să stea în picioare la modul în care a fost propusă. Apoi, gândindu-mă, sar din nou în barca antreprenorului și mă gândesc, într-adevăr dacă aș avea o proprietate și aș vrea să fac acolo o construcție care să-mi aducă bani, nu este interzis de lege și chiar este protejată de lege intenția și este chiar favorabilă și pentru localitate dezvoltarea. Dar, proporțiile sunt cele aberante. Acuma dacă, nu trebuie să facem construcții asemănătoare cu casele familiei Tudorache, dar nici de 20 de ori mai mari. Adică da mergem în sus, privim, nu mă pricep, poate că nu e bun procentul dar oricum este mult supradimensionat. Apoi, tot o chestiune practică, aceste construcții pot să fie făcute și progresiv, dacă într-adevăr această zonă se va transforma într-un centru de afaceri, într-o zonă unde toate construcțiile vor avea peste 8 etaje, peste 10, peste 20, nimic nu cred că împiedică, dacă investitorul se gândește încă de pe acum să se dezvolte pe înălțime, să își facă așa niște structuri de existență, de, cum se spune, de rezistență, așa niște structuri la fundație și eu știu la pereții de rezistență, încât să fie posibil ulterior să se mai adauge, 5 etaje, 10 etaje, și cât va permite zona să facă. Iată, aceasta e numa o idee de împăcare a celor două interese. Din punctul nostru de vedere, a veni cu asemenea proiect nu este egal cu a fi progresist și a duce comuna, localitatea sau comunitatea înainte, înseamnă a îți folosi proprietatea fără să te intereseze de cei de lângă tine. Încă un aspect, văd că nu s-a discutat, dar eu întâmplător îl știu, mă gândesc orice investitor, dacă vrea să facă o investiție trebuie să și-o permită. Trebuie să-și permită să facă investiția aceea. Nu poți să vrei să faci o investiție să nu-ți permiți acel lucru și să încerci să o faci pe spinarea și în detrimentul proprietăților învecinate. Ce vreau să spun cu acest aspect, n-am înțeles de la familia Tudorache dacă i s-ar fi făcut, este chiar proprietatea limitrofă, dacă i s-ar fi făcut vreă propunere de despăgubire, de cumpărare, de, astfel încât să nu existe, dacă acesta este volumul care se dorește, aceasta este parcare dorită, nu ar fi fost poate lipsit de interes să se facă o ofertă de răscumpărare a acestor proprietăți. Dar nu s-a făcut acest lucru, sau cel puțin nu am cunoștință de un asemenea aspect. Ce înseamnă aceasta? Aceasta înseamnă fie că nu sunt bani, fie pentru această investiție în pentru proprietatea învecinată, fie nu există nici un fel de, să zicem, interes pentru soarta pe



care o au proprietățile învecinate în contextul în care se merge înainte cu această propunere. De aceea închei acum că cred că acum ideea a fost destul de bine expusă, închei aici cu același apel la instituția publică să încerce să obțină un echilibru al celor două interese care de această dată se află în conflict. Mulțumesc.

Arh. SORIN CIURARIU: Pot să vă răspund că scopul acestor întâlniri, imprevizibilă pentru noi de fiecare dată, este legat de a cunoaște situații la firul ierbii, de a găsi soluții convenabile, dar în primul rând legale, pentru toți. Am avut o politică pe care o iterez și aici nu dorim să promovăm tranzacții imobiliare sau formule de echilibru imobiliar în cadrul acestor dezbateri, dar discutăm despre indici, discutăm despre ce înseamnă expresie urbanistică și încărcări urbane. și din punctul ăsta de vedere, la nivelul primăriilor din România, puteți fi siguri că suntem printre primii care am dezvoltat acest instrument de, să spunem așa, de echilibrare a intențiilor private și a interesului public, cum bine a fost remarcat de câteva ori acest lucru. În același timp, intenția acestui prim pas este ca să ajungem acolo. Adică tot ce se discută aici va fi prezentat sub forma unui raport în comisia tehnică atunci când se va discuta Avizul de oportunitate și se va ține cont de fiecare abordare legată în primul și în primul rând de balansul între interesul public și interesul privat, oricare ar fi el, fie a investitorului, fie a vecinilor.

Av. CRISTIAN CLIPA: O să vreau să fac o observație, apropo. E un pic de glumă amară, dar e. mă uitam la planșa din spate, din partea aceasta a sălii și se văd acolo foarte multe blocuri. Probabil că dacă Nicolae Ceaușescu ar fi avut un pic mai mult noroc și mai supraviețuia câțiva ani, problema ar fi fost rezolvată. Astăzi n-am fi avut problema asta, că cel mai probabil ar fi ras și cele câteva case ce se găsesc acolo. De aceea este dramatic în toată povestea asta, e că cei, proprietarii individuali de case individuale și noi toți suntem inebuniți să ne facem într-o viață o casă individuală. Ce este dramatic e că ceea ce Nicoale Ceaușescu și regimul său de tristă amintire n-a reușit, reușește guvernământul democratic și sistemul capitalist. Sigur, colega mea avea dreptate, proprietatea trebuie să-i confere proprietarului și posibilitatea de a se comporta ca antreprenor, este firesc să fie așa, dar tot atât de corectă, mi se pare mie cel puțin ideea, că și în materie de urbanism, poate mai ales în materie de urbanism, având în vedere perspectivele Timișoarei, trebuie să ne întoarcem la ceea ce spunea Aristotel, adică să indentificăm calea de mijloc între insuficiență și exces. Ori eu pe planșele dvs, de pildă, n-am văzut nici o pată verde. Da, le-ați vizualizat acolo, au apărut între timp. Numai că pe planșa asta n-am văzut-o până acum. Dacă așa stau lucrurile, e un început, dar oricum parcare, să spunem limitrofă, cea care înconjură așa ca un țesut toată parcela și care ajunge și în zona de imediată vecinătate a celor prezenți aci, e un lucru care sufocă din pdv, mă gândesc numai la poluarea fonică și nu numai fonică pe care numărul acela impresionant de autoturisme îl vor, o vor produce. Da, spune colega mea, pe lângă parcare supraterasată, de deasupra solului, va exista și o parcare în subsol. Eu am, repet, toată prețuirea pentru investitori, dar mă gândesc de pildă ce se va întâmpla în zona Take Ionescu, după ce complexul Isho va fi gata, din perspectiva traficului, a consistenței și intensificării lui din pdv al poluării fonice și a poluării cu noxe. Sigur ne gândim și la viitorul, nu? este al autoturismelor electrice. Asta e un punct pozitiv, e un plus. Vă mulțumesc.

TUDORACHE VERONICA: Eu aș dori să iau cuvântul, da, scuze.

Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: Nu, eu acuma, legat de doamna avocat, ce a spus, deci, aceasta este planșa care trebuie vizualizată, cealaltă planșă e alt tip de planșă care are alte simboluri, așa hașură reprezenta complet altceva și n-avea legătură cu parcări, că pe toată zona e parcare. Aia reprezintă o zona unde e posibil de făcut o parcare sau o clădire. Dar aia îți dă maximum. Dar propunerea, mă rog, la nivelul ăsta, la faza asta, e o fază de studiu este asta din față acuma, unde se vede spațiul verde care ați zis să-l



lăsăm că există. Niște considerente, toată lumea le spune cele urbanistice pe care trebuie să le respectăm. Este parcare care este numa asta este cea la nivelul solului, acum eu nu știu acum, sigur acum fiecare poate să găsească tot felul de probleme care dacă lovesc dar nu cred că acum alea 20 de mașini care sunt acolo nu-ți toate deodată și nu pleacă toate deodată și eu aș fi curios invers că dacă ați fi pe partea asta ce justificare ați găsi.... pentru realizarea ei.

Av. DANA DIACONU: Mă iertați, în subteran nu ați prevăzut o parcare?

Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: Sigur că da, aia e în subteran.

Av. DANA DIACONU: Da, și nu e o parcare care ocupă întregul teren?

Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: Nu, se văd, cred că e clar desenat, sunt parcările sunt alea dreptunghiuri de lângă limitele

Av. DANA DIACONU: Da, și limita aceea roșie, nu va fi un zid acolo între, unde este...

Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: Aia este limita parcelelor astăzi

Arh. SORIN CIURARIU: Concret, parcajul subteran cât ocupă?

Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: Parcajul subteran, dar el este subteran

Arh. SORIN CIURARIU: Spuneți cum l-ați gândit, că oamenii asta întreabă, dar ei nu au limbajul nostru și atunci puteți să spuneți foarte clar, parcajul subteran este gândit pe 70%, 80, 90 sau 110%

Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: Noi trebuie să, în funcție de acum de estimarea de locuințe și de spații cu altă destinație este un raport de parcări care trebuie să-l asigurăm. Am, prin cele acumulate, cumulate cele de subterane cu cea parcare asta care o am mai mult de a musafirilor, să spunem așa, că ea nu o să aibă acces, bănuiesc, toți în parcare subterană

Av. CRISTIAN CLIPA: Acolo vor fi 80 de apartamente sau 70 de apartamente, eu sunt îndreptățit să intuiesc că vor exista cel puțin 70 de autoturisme în permanență sau în orice caz pe un interval de 24 de ore...

Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: Desigur, va fi un trafic, dar cum ați spus ce se întâmplă pe Take Ionescu, deci nu? astea sunt, ce să zic acum, apărăm o parte, sigur trebuie să ținem cont de tot ce este, dar nu putem cădea nici într-o extremă acum

Arh. SORIN CIURARIU: Asta s-a și spus

Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: Na ok, deci am vrut numa să lămuresc, că poate doamna n-a reușit să vadă și planșa asta

Arh. SORIN CIURARIU: Alte luări de cuvânt, vă rog?



TUDORACHE VERONICA: Dacă îmi permiteți, eu îl rog pe domnul proiectant să ne spună acum aici, care sunt limitele parcării subterane. Limite. Pentru că din planșa, iertați-mă, din planșa reglementări, rezultă că această limită lateral-lateral este pe limita de proprietate, pe frontul stradal, iar posterior este la 0,50 de cm de limita de proprietate.

Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: Deci acum, foarte exact, fiind la o fază primordială, ea se va face în funcție, se fac niște studii

TUDORACHE VERONICA: Sunt, suntem, iertați-mă că vă întrerup, suntem la un PUZ unde trebuie să știm din start ce ne așteaptă

Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: Da, suntem în prima fază acum, nu? în faza inițială a PUZului

TUDORACHE VERONICA: Din moment ce dvs doriți în parcare subterană 53 de locuri de parcaj, înseamnă că ea nu va fi foarte mică și nu se va limita la subsolul amprente și se va întinde pe toată suprafața

Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: ...acolo spațiu verde, drumurile alea sub toată zona aia se va întinde, Acum eu nu pot să vă spun că-i la juma de metru

TUDORACHE VERONICA: Mai bine decât dvs nu poate spune nimeni, că sunteți proiectant și din planșa 3 Reglementări reiese că ea este din limită în limită, 50m posterior, 50, iertați-mă că la talkshow-uri nu-I frumos să vorbim doi odată, mama îi învățătoare, așa m-a învățat, mă scuzați cu tot respectul, deci frontul stradal pe limită, pe limită lateral și la jumătate de metru posterior, ce puteți să-mi spuneți despre asta?

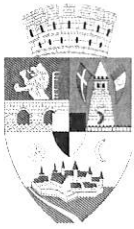
Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: Practic acum, eu, (TUDORACHE VERONICA: Practic vorbim) s-ar putea realiza pe această, pe această suprafață

TUDORACHE VERONICA: Dar propunerea dvs asta este, nu? da, da aceasta este propunerea dvs da? Mulțumesc. Nu trebuie... Trebuie să fim deschiși și corecți

Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: Numai spun că ea va, încă nu este spun... vă dau la cm, fiindcă se fac niște...

TUDORACHE VERONICA: Domnul proiectant, eu nu sunt de meserie, în meseria dvs vorbim de cm, m, mm, (Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: Nu la faza asta). La toate fazele, nu vă supărați, aici avem un proiect.

Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: Este o fază de studiu, asta de...PUZul care până se, trecem de niște faze până se aprobă PUZul. Când e PUZul aprobat, vine Autorizația de construire și acolo se stabilește tehnic exact în funcție de clădirile din zonă, de fundațiile lor, să nu le afectăm, cum a zis și dânsul, ca să nu aibă probleme, să nu crape zidurile. Se face, se schimbă deci se duc distanțele conform normelor, să nu fie afectate vecinătățile (TUDORACHE VERONICA: Domnul proiectant) dacă suntem în cazul să zicem de a fi, se vede că avem, atunci noi ar trebui să vă cerem un acord pe care dvs puteți să-l dați sau nu, ca să vi se consolideze clădirea ca să nu aibă aceste probleme.



TUDORACHE VERONICA: Îmi permiteți? Ați terminat? Domnu proiectant, tot ce se hotărăște, ordine, reglementări, legi, codul civil, se referă la 0,60m, la 2m, totul este raportat în m, mm, cm, nu este profesia mea, dar trebuie din start să știm cum stăm. Dvs trebuie să ne informați, corect, nu că "păi n-am știut", ba da, eu vreau să știu acuma totul. Mulțumesc

Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: Dacă vă referiți la codul civil, trebuie să-l citați până la capăt, ăla cu 60cm (TUDORACHE VERONICA: iertați-mă pentru...) nu sunt alte prop (TUDORACHE VERONICA: da, dacă nu sunt alte regleme....) planuri urbanis...

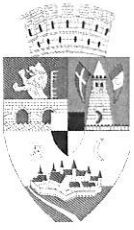
TUDORACHE VERONICA: și în ceea ce privește 0,60 vă spun eu, hotărârea locală, de urbanism locală spune că distanța este de 2m, nu de 0,60 din codul civil. Domnul proiectant, vorbim la concret, vorbim la modul general, cum se exprimă un articol, un cod civil, o hotărâre, un ordin șamd, referitor la faptul că dvs ați spus că nu vorbiți în cm. Ba da, acum trebuie să vorbim în cm să șrim la ce să ne așteptăm. Mulțumesc frumos.

Arh. LUDOVIC MURDUNESCU: Nu puteam vorbi în cm când nu știu mărimea clădirii acuma, nu este făcută încă, nu? (TUDORACHE VERONICA: codul civil se referă la 60cm), 60 cm e complet, e altceva în cazul când nu există reglementări urbanistice al zonei (TUDORACHE VERONICA: dar sunt 2m) este 2m este altceva, n-ai voie să ai fereastră sau vedere spre vecini dacă ai la 2m, în Timișoara este calcan calcan

TUDORACHE VERONICA: Eu nu vorbesc de nimic concret, vreau să vă lămuresc că dvs ați venit aici să vorbiți în cm și m și nu că va fi nu știu cum și că nu știu ce. Mulțumesc frumos. Eu aș spune ceva, dacă mai îmi permiteți, dacă nu vrea să mai spună nu știu cine nu știu ce

Arh. SORIN CIURARIU: Ușor ne îndreptăm către un orizont de timp ... aș vrea să mai aud opinii și răspunsuri

GABRIEL OLAIU: Bună ziua, întrucât s-a discutat până acuma exclusiv despre parcela limitrofă, unde se află casa soților Tudorache și a vecinilor mei, îmi permit cred, Gabi Olariu mă numesc, și locuiesc la, pe str. Iancu Flondor nr. 2, exact în limită cu parcela propusă a fi amenajată prin PUZul acesta. Lângă noi locuiește, doamna Mariana Cherciov, Iancu Flondor nr. 4 și tot pe partea aceasta la Bv. Cetății, familia Iovanovici. Alte 3 familii, și de ce fac paranteza aceasta, se înțelegeți nu doar casa imediat de lângă dvs are probleme de amplasare, și are probleme de sau a trăit un șoc văzând această propunere și mai sunt și alte păreri și alte probleme. La fel mă mir că astăzi nu este nimeni aici de la blocurile de pe Matei Basarab, care dacă ne uităm foarte bine, sunt, nu știu ce studiu de însorire s-a făcut, dar sunt profund afectate de amplasarea S-E-V, deci acolo lumina e pa-la revedere când se va construi un P+8, dar aia e treaba lor să vină să vorbească. Mi-aș permite să vorbesc în numele celor de pe str. Iancu Flondor deoarece, așa cum am scris și în memoriu, construcția dvs, propunerea dvs, una singură, o să revin asupra acestui aspect, o singură propunere, prevede amplasarea unei construcții P+8, cu frontul stradal, la strada Iancu Flondor, cu frontul stradal, foarte serios vorbesc asta, spre noi, spre grădinile noastre, spre singurul nostru loc de relaxare și de intimitate. Este așa domnu arhitect, da? Deci P+8ul este în grădinile noastre, deci nu este cum ar fi normal la Bv. Cetății, ci l-ați făcut la noi în grădină, fără nici o întrebare, fără nici o consultare și fără nici o opțiune, și fără a prezenta nici un fel de opțiuni. Lucrez în domeniu și știu că HG 907 se aplică tuturor proiectelor da? și acolo în Studiu de fezabilitate se vine cu cel puțin 1,2,3 variante, da? Sigur asta



nu e un studiu de fezabilitate, dar mă gândesc că și în contextul ăsta ar fi fost frumos cel puțin în faza de consultare a vecinilor, să veniți cu 2-3 variante de amplasare. Să ne spuneți și nou, uite, am vrea să amplasăm așa, am vrea să amplasăm așa, nu, n-am fost întrebați absolut deloc deși eram foarte aproape, nu? nu era mare lucru 20m-30m pe jos, să vină la ușă să întrebe ”domnule uite, am vrea să facem acest PUZ și am vrea să-l amplasăm așa”. În memoriu am scris și eu și nu mai reiau părțile ce le-a spus și domnul avocat aici de față, legate de diferența uriașă de dimensiune între tot ce este acum în Mehala, inclusiv, domnul elaborator al PUZului, inclusiv în toată Mehala nu este peste P+4+Er, nimic, deci în toată Mehala. Puteți să o luați de la un cap la altul, nu este nimic peste P+4+Er. Dvs propuneți P+8 și ca să o rezolvați din pdv arhitectural, extraordinar mie îmi place, și eu lucrez în domeniu, domnul arhitect șef mă cunoaște, extraordinar din pdv arhitectural, însorirea pentru clienții investitorului este extraordinară, este pe S-E-V perfect, totul orientat cum trebe, dar ca și nivel de înălțime, ca și mod de amplasare nu ține absolut deloc cont de fapt că mai sunt oameni în zonă. De aceea adresez o întrebare primăriei, ce are de gând primăria cu zona noastră, cu noi? Trebuie să ne mutăm de acolo, să înțelegem? Lucru care-l întreba și vecinul...dar trebuie să plecăm, suntem prea mici și trebuie să plecăm sau? Păi atunci spuneți-ne ”domnule vrem să facem și peste casele dvs P+4-P+6 și ori vă găsiți un investitor ori plecați. Pentru că eu cu, am făcut și o poză aici, că mă pricep la astea, deci din curtea mea, așa ceva se va vedea, după, asta-i cu semnul întrebării, cred că va fi undeva pe aici, dar eu am zis să fiu decent, am luat dimensiunea blocului, ăsta e numai un P+4. Uitați-vă aici, deci e un P+4+Er, îl vedeți aici? e până la nivelul cornișei vecinului, da? Când o să fie P+8ul aici, eu estimez că o să fie pe aici pe undeva cu toate balcoanele frumos la mine în curte și în grădină. Asta-i mod de tratare a problemei? Na. Întreb și eu.

Arh. SORIN CIURARIU: Întrebarea dvs e pertinentă, dar va trebui să vă reamintesc că PUG nou a fost în dezbatere. Știu că am avut în 4 zile de dezbatere vreo 270 de participanți din tot orașul și acolo se prevedea că pe bulevardele mari să se ridice regimul de înălțime. E o prevedere, care teoretic, de la intrarea în vigoare a PUG în această formă, e aplicabilă în următorii 10 ani. E aplicabilă, nu obligatorie. Dacă va avea caracter de obligație, adică poți construi, dar minim atât, atunci va avea caracter de obligație, dar dacă nu va avea, va avea un caracter de posibilitate maximă. Discuția asta și aici trebuie să o verificați cu toții este legată de modul în care un PUG previzionează anumite zone și sunt zone în care s-a previzionat o densificare, o ridicare a regimului de înălțime. Cum se va întâmpla ea, nu se va întâmpla centralizat, ce s-ar fi întâmplat dacă ar fi fost o putere centrală, da probabil că ați fi primit hârtia unde vă mutați că de mâine intră buldozerele și va intra și se va întâmpla într-un mod cât putem noi de deschis și democratic, adică prin inițiative, prin negocieri, prin, să zicem, dezvoltarea unui anumit spirit civic și la un moment dat s-ar putea să fim puși în situația pe care astăzi am întâlnit-o și credeți-mă că a fost mult mai emoțional decât m-am așteptat, de a redefini ce înseamnă un oraș, ce înseamnă cetățenii din pdv al habitației, adică din toate funcțiunile pe care le oferă un oraș, casa, locuirea, habitația este cea mai importantă și aici avem acest conflict, inexplicabil în Timișoara, și anume, după 1989-90, toată lumea s-a refugiat construindu-și case, uneori chiar apartamente pe un petec de teren, pentru că nu puteau ieși din paradigma apartamentului și erau mici ca să fie doar al lor. E, undeva după anul 2000, s-a produs această rupere a echilibrului și o grămadă de zone care au fost prevăzute a fi umplute cu case, dar n-au fost construite, au devenit teren propice pentru afaceri de tip condominiu sau apartamente. Țasta-i un fenomen care l-au prevăzut câțiva, l-au discutat teoretic, dar el în momentul în care a venit, a venit ca un tăvălug. S-au oprit evenimentele din 2008, au oprit prim val, acum a venit un al doilea val la fel de puternic, din pdv al caracterului investițional cu alte resurse, dar având poate și un rol speculativ de multe ori, și noi ne aflăm în ultimii 4 ani, împreună cu colegii de la urbanism, în fața unui val continuu de PUZle care schimbă punctual caracterul unor parcele și atunci singura noastră șansă ca administrație, pentru că n-am reușit să aprobăm noul PUG, ca să avem un document organic, este ca de la caz la caz și de la situație la



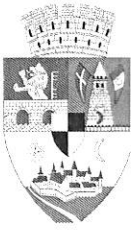
situație să generăm acest tip de dialog în vecinătăți în speranța că el va aduce o formă organică și civilizată de dezvoltare. Dacă nu se întâmpla asta, administrația face pasul înapoi și rămâne calea instanței pentru toate părțile implicate. Și de aia întrebarea dvs, îmi permite să răspund la fel cum aș fi răspuns și celor dinainte și anume că încercăm ca administrație să ne adaptăm la tendițele astea fără să pierdem din vedere faptul că suntem toți timișoreni, și noi și cei care doresc să schimbe și cei care doresc să păstreze. Și atunci poate undeva găsim aici acel drum de mijloc care să fie rezonabil.

GABRIEL OLAIU: Exact, din punctul nostru de vedere, regimul actual doar pentru o locuire P+2 cât este permis, este un regim rezonabil, care nu ar crea conflicte între noi ca și vecini, până acum. În ce privește un alt lucru amintit de domnul avocat, gradul de aglomerare al zonei, actual, este foarte mare. Eu locuiesc de 42 de ani pe strada mea, vecina aici de probabil 60și-70 de ani. În ultimii 2 ani, coada de mașini se întinde de la Ciocanu până la Ghe. Lazăr. Eu n-am văzut în 41 de ani, eu n-am văzut așa ceva. Pe sensul, da, exact. Unde din nou, municipalitatea n-a prevăzut nimic. Nu aveți acolo un pasaj peste str. Miresei, n-aveți nimic prevăzut. Și atunci se vine punctual, eu în memoriu asta am scris, se vine punctual cu un proiect foarte frumos, care mie îmi place, și eu dacă aș fi arhitect mi-aș dori să fac proiectul ăsta, da? În firma mea să-l fac, da? Dar el nu ține cont de nimic din zonă. E o observație pur tehnică. Deci nu ține cont de cât e de ocupată zona de faptul că și acuma astă iarnă Aquatimul a avut 2 avarii majore, deci una pe Bv. Cetății, chiar în dreptul străzii noastre, o avarie majoră și una pe Ghe. Lazăr când s-a inundat tot Ghe. Lazărul. Deci la 80 de apartamente, vorbim de o localitate, de un sat, la 80 de apartamente ca și consum de apă, canal, curent. Hai să zicem, curentul se duce ușor că sunt niște fire, dar canalizarea? dar apa? dar tramvaiul ăla care merge tot timpul pe acolo și nu-l mai bagă nimeni în subteran, să lărgească bulevardul să facă ceva, deci, din punctul nostru de vedere, nu vedem nimic, nici din partea primăriei, nici din studiul dâșilor o soluție pentru ca, eu de abia mai ies din strada mea, câteodată deabia mai ies de pe stradă cu mașina. Pe lângă că i-a pus sens unic, trebuie să ocolesc 800m, ca să intru la mine acasă trebuie să ocolesc 800m sau să las mașina în colț. Din nou nici un fel de soluție pentru a reglementa cumva, și noi că ne chinuim, vă zic sincer că ne chinuim. Și dvs știți că de câte ori am venit cu proiecte aici la primărie și pentru un lucru minor mi s-a respins proiectul, pentru 10cm, pentru ceva mi s-a respins proiectul. Și dintr-o dată nu pot să nu mă întreb, văd un proiect, cum zicea, un proiect mamut, lângă noi, și megalitic, dar care nu are practic nimic de a face cu zona.

Av. CRISTIAN CLIPA: Da, eu ce cred este că

GABRIEL OLAIU: Parcajele, siguranța în exploatare, restul am trecut totul aici. Parcajele sunt pe gardul meu. Deci toate mașinile, vor sta cu mașina pe gardul meu, pornesc eșapamentul la mine în grădină și pleacă de acolo. Dumnezeu, deci unde, o soluție, să văd 2-3 soluții. Îmi arătați 2-3 planuri incipiente, că eu nu aștept să-mi dați în cm și nici în m, dar să văd că v-ați gândit și la altceva, nu numa la asta. Mă bucur că faceți 7.000mp lângă noi fiindcă automat crește, sunt spații comerciale, birouri, crește valoarea întregii zone, dar cu ce preț? Dacă prețul suntem noi, nu-s de acord. Mulțumesc, atât am avut, ca să nu mai...

Av. CRISTIAN CLIPA: Cred din tot sufletul și cu asta închei, să putem ajunge la un fel de modus vivendi, dvs cu proiectul pe care-l intenționați și cei care sunt direct afectați, pentru că din experiența profesională pe care o am de 20 de ani, vreau să vă spun că un PUZ atacat în justiție și imediat suspendat în instanță de contencios nu vă e de nici un folos. Deci nu vreau să spun prin asta că oamenii aci de față sunt chitiți să formuleze în orice condiții acțiune în justiție. Dar este evident, că dacă oamenii aceștia se vor simți lezați prin caracterul megalitic al construcției și se vor duce la un judecător de contencios care mai



puțin decât noi cei de pe partea asta a sălii, știe urbanism, arhitectură, el va fi foarte ușor impresionat și va dispune foarte repede suspendarea unei astfel de act administrativ până când un expert îl va lămuri dacă acolo s-a respectat sau nu s-au respectat niște indicatori urbanistici prietenoși cu mediul, prietenos cu vecinătățile șamd. Vă mulțumesc.

Arh. SORIN CIURARIU: Alte păreri care doriți să fie consemnate?

Ghibu Dorina: suntem de aceeași părere cu tot ce s-a spus până acum. Locuim aici de 70 de ani, de aproape 70 unii, cum sunt și eu, de 68 de ani aici și știu toată zona și îmi dau seama de ce implicație are această construcție, cu acest număr mare, da, și eu sunt tot constructor, proiectant, și-mi dau seama ce implicație o să aibă pentru toată zona această construcție, cu numărul mare de apartamente, cu numărul de mașini, cu toate utilitățile de care e nevoie să fie respectate și plus respectată omul ca atare, locatarii care suntem, care trăim aici de atâția ani de zile, și am muncit la casele noastre. Lucrul acesta vă rog să se țină seama, de el, de toate doleanțele noastre. Vă mulțumesc foarte mult.

Tudorache Veronica: Eu mi-aș dori, cu bunăvoința domnului arhitectului șef, care înțeleg că e presat de timp și nu aș vrea să-l rețin mai mult decât dorește dumnealui să stea aici, cu forța nu se poate nimic, să iau punctat și promit că nu durează mai mult de între 5 și 10 minute, dacă puteți să-mi acordați bine, dacă nu, nu are rost. Tot ce a spus soțul meu că, la urma urmelor, tot ce a spus soțul meu am discutat împreună pentru că ne interesează în aceeași măsură, cele 7 puncte care din punctul nostru de vedere, a unor specialiști care ne-au ajutat să întocmim un memoriu pe care îl vom lăsa la plecare la registratură, nu îndeplinește și nu respectă niște legi, niște reguli, niște, chiar codul civil, dacă aveți răbdare să mă ascultați, eu cred că am dreptul să ...

Arh. SORIN CIURARIU: Aici exprimăm opinii, și dacă mi le lăsați în scris, evident că ele vor rămâne ca urmă, nu trebuie să mi le citați, dar eu am înțeles 3 lucruri. Am înțeles că există o intenție investițională prezentată, din păcate, într-o singură variantă și atunci nu au existat alternative. Am înțeles că există o atitudine foarte clară față de această intenție investițională, da? care spune "mai puțin, mai puțin, mai puțin", adică POT mai mic, regim de înălțime mai mic, coeficienți mai mici, funcțiunea mixtă este o funcțiune care există în zonă, nu poate fi oprită, adică nu putem avea monocoloră funcțiunea aici, e limpede, nu poate fi, să zicem, o funcțiune doar de servicii și nici doar de locuit și încerc cumva să mai sumarizez încă 3 condiții care s-au ridicat, și anume, că amplasarea pe parcelă față de limite ar trebui să fie într-o formulă rezonabilă și, mai mult decât atât, e vorba de încărcarea urbană adică câte vehicule, câte unități locative și cum anume acest lucru s-ar putea regla în caracterul zonei, adică spațiu verde pe care-l propuneți și pentru care noi avem și formule legalizate de compensare, da, avem o hotărâre de consiliu să fie în concordanță cu spațiile verzi din zonă. Asta e ce am înțeles eu din tot ce s-a discutat acum. Dacă sunt alte elemente care ați vrea să-mi atrageți atenția și să nu le fiu notat eu, spuneți-mi-le vă rog.

Tudorache Veronica: Mă simt presată că simt că trebuie să plec, dar eu totuși, dacă nu vă spun ceva, la noapte nu dorm. Referitor la ce ați spus dvs că cele 2 funcțiuni trebuie să coexiste, ce a de locuire și cele complementare, din câte eu știu, din câte am citit și eu sper că m-am documentat bine, funcțiunea complementară nu se poate obține decât cu acordul vecinilor. Asta era una din punctele pe care le-am, am vrut să le ating. Pe urmă, regimul de înălțime, regimul de înălțime iarăși nu respectă o grămadă de lucruri și vă spun sincer, domnu arhitect șef, noi ne vedem a treia oară, și nu-i un secret pentru nimeni treaba asta, este un lucru normal după părerea mea, și eu am venit aici dintr-un singur motiv, că eu v-am spus ce mă

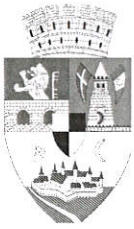


doare în cele 2 dați în care ne-am văzut, nu am venit decât ca să mă conving că dvs, cu tot respectul, și doamna inspectoare de zonă la fel, cu tot respectul, ați înțeles exact care, de asta cu permisiunea dvs, în astea 5 minute le-aș fi enumerat, care regulamente, care hotărâri, care ordine și chiar codul civil sunt încălcate pe puncte. Dacă aveți răbdare să mă ascultați bine, dacă nu, eu las memoriul în speranța că va fi citit, ..., bine atunci vă mai spun un singur lucru, dacă îmi permiteți 2 minute. Acordul nostru este necesar în această, coexistare, coexistență de funcțiune principală de locuit și de complementară, care dvs știți mai bine decât mine ce înseamnă, este necesară, cu ceea ce înseamnă calcan-calcan, nu vă mai explic, că știți ce vreau să spun cu asta, este necesară în, da, în faza asta, că am citit și nu mai țin minte, acordul vecinilor este necesar conform ordinului, deci a treia situație, conform ordinului 839/2009 privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a LG 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, acordul, articolul 27 spune, acordul vecinilor este necesară în situații pentru construcțiile noi amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate și dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora. Și mai am una singură, mai una singură, care se referă la, tot conform normativului, privind cerințele de proiectare și execuție a excavațiilor adânci în zonele urbane, indicativ Np cel 120/2006, prezentul normativ se referă la excavații la adâncimi mai mari ce spunea doamna avocat de 3m măsurate de la suprafața terenului situate în localități urbane, va fi considerat adâncă și aceea care numai parțial excavații de 3m, în condițiile în care limita zonei de influență, că aici vroiam să ajung, în condițiile în care limita zonei de influență se extinde dincolo de limita de proprietate și ea se extinde din moment, de asta am insistat, cu tot respectul la domnul proiectant să-mi spună limitele, eu trebuie să știu din timp limitele parcării subterane ca să știu ce mi se întâmplă în condițiile în care limita zonei de influență se extinde dincolo de limita de proprietate cum este cazul respectiv, ca urmare a situației propuse, săpătură pe limita de proprietate, este obligatorie obținerea acordului în formă notarială și liber consimțit, da, de către proprietarii, așa, iar la subsol la fel, este același lucru, ordinul 839/2009, obligativitatea acordului vecinilor direct afectați în formă notarială și liber consimțită....în cazul amplasării unei construcții noi adiacent unei construcții existente și dacă sunt necesare măsuri de intervenție. Obligativitatea obținerii acordului direct afectați, în formă notarială, păi, ..., îmi apăr proprietatea cum pot.

Arh. SORIN CIURARIU: Nu chiar vreau să vă spun, nu se va pune problema încălcării legilor organice

Arh. SORIN CIURARIU: sunt convinsă, de asta am venit să știu că înțelegeți, nu că le încălcați, că ați înțeles despre ce este vorba, că poate nu ați apucat să citiți, ..., îmi permit să gândesc, ...

Arh. SORIN CIURARIU: Așa cum v-am spus, pentru fiecare din etapele astea, care le va parcurge acest proiect, până în momentul în care va ajunge hotărâre de consiliu, în ce formă va ajunge nu va exista o sincopă în demersul legislativ, adică aici sunt 3 aspecte, e aspectul prim care-l discutăm astăzi și anume acesta este un aspect de oportunitate, ce este oportun să se întâmple acolo, urmează aspectul al doilea, care-i legat cum anume s-au aplicat prevederile tuturor avizelor în documentație, astfel încât să se ajungă la o soluție și și pentru asta va exista o etapă a doua de dezbatere și va exista proiectul de hotărâre care va fi verificat de toată echipa juridică și va avea viza Secretarului și care va spune da, acest proiect îndeplinește sau nu toate prevederile legale. Dacă aceste 3 etape vor fi concordante se va emite o hotărârea de consiliu care la rândul ei poate fi atacată de prefect, dacă constată nelegalități și care evident odată scoasă în câmpul administrativ poate fi supusă altor acțiuni private. Dar până acolo (**TUDORACHE VERONICA:** Care nu le dorim...) Nu, nu le dorește nimeni, eu n-am îndemnat niciodată ca lucrurile să se rezolve în instanță, dar până acolo, am reținut un aspect, aștept o mutare din partea investitorului, în sensul celor discutate, adică să apară o alternativă, dacă apare sau nu, cu ea o să mergem la Avizul de



oportunitate. Tot ce s-a discutat aici, din toate pozițiile va fi prezentat acolo, comisia îmi va da o recomandare, la recomandarea comisiei o să întocmim un Aviz de oportunitate cu elementele volumetriche și elementele marcate de lege, adică POT, regim de înălțime, funcțiuni. Acest Aviz de oportunitate va fi sau nu asumat de Primar, dacă este asumat de Primar devine un act pe baza căruia se poate trece în etapa a doua. Adică încerc să vă descriu procedura ca să înțelegeți că e o procedură care poate să dea naștere în continuare la etape de negociere și care poate duce la o soluție acceptată de toată lumea.

TUDORACHE VERONICA: Dacă îmi permiteți, poate vrea și domnul investitor să ne spună două cuvinte.

ALEXA GRIGORIE: Da, sunt Alexa Grigorie și reprezint firma Comtim Internațional

TUDORACHE VERONICA: Nu se aude Domnu Alexa, nu se aude.

ALEXA GRIGORIE: Da, prin proiectul pe care l-am prezentat azi, n-am dori să creem un conflict între noi și vecini, între noi și autorități

TUDORACHE VERONICA: Dar nu-i vorba de conflict

ALEXA GRIGORIE: Vă rog numai să nu mă întrerupeți, bine? De aceea noi am apelat la o firmă de arhitectură, să vină cu un proiect frumos pentru zona în care noi avem proprietatea. De aceea, proiectul respectiv va fi prezentat autorităților și dezbaterilor, desigur va exista acea negociere, în cazul în care lucrurile sunt bine și de partea noastră și de partea vecinilor și de partea autorităților, să respectăm legea, proiectul va merge mai departe. În cazul în care nu, asta este. Vă mulțumesc.

Arh. SORIN CIURARIU: Vă mulțumesc pentru timpul dvs și sper să ne întâlnim cel puțin la fel de sufletești și pe mai departe.

Arhitect Șef
Emilian Sorin Ciurariu

Șef Birou
Liliana Iovan

Consilier
Monica Mitrofan

