



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECȚIA SECRETARIAT GENERAL  
SERVICIUL ADMINISTRAȚIE LOCALĂ  
SC2019 – 29740 / 20.11.2019

## MINUTA DEZBATERII PUBLICE

**DIN DATA DE 13.11.2019 REFERITOARE LA „PROIECTUL DE HOTĂRÂRE PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL „MIXED-USE-ZONA CENTRALĂ - CONSTRUIRE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI MIXTE: LOCUIRE COLECTIVĂ, ACTIVITĂȚI ADMINISTRATIVE, DE ADMINISTRAREA AFACERILOR, FINANCIAR-BANCARE, COMERCIALE (TERȚIARE), CULTURALE, DE TURISM, SERVICII (TERȚIARE), PARCAJ COLECTIV PUBLIC ȘI PRIVAT”, BD.M.EMINESCU NR.2, BD.C.D.LOGA NR.3, TIMIȘOARA”**

La dezbaterea publică desfășurată în data de 13.11.2019 în Sala de Consiliu a Primăriei Municipiului Timișoara, a participat domnul Cătălin Iapă – consilier personal al domnului Primar, din partea Direcției Urbanism au participat: domnul Sorin Ciurariu – arhitect-șef, doamna Gabriela Boreși - Șef Serviciu Certificări și Autorizări, doamnele Liliana Iovan și Sorina Popa - consiliere din cadrul Serviciului Certificări și Autorizări. A fost prezent domnul Claudiu Ionescu - elaboratorul proiectului, precum și reprezentantul beneficiarului - S.C. „Studium Green” SRL - domnul Akis Notaris. Au participat, de asemenea, consilierii locali Adrian Orza și Lucian Căldăraru, arhitecți, reprezentanți ai societății civile, ai unor asociații, instituții, ai mass-mediei, cetățeni.

La întâlnirea care s-a desfășurat pe parcursul a două ore și jumătate, au participat aproximativ 50 de persoane.

**DL. CLAUDIU IONESCU – ARHITECT** – Face o prezentare a proiectului, arătând că acesta a fost subiectul unui concurs internațional, fiind ales să meargă mai departe pentru o propunere de tip urbanism. Apreciază cele două clădiri puse în discuție pentru valoarea istorică pe care o au, foarte mulți profesori și elevi care au absolvit ținând mult la ele. Clădirile care rămân după intervențiile propuse vor fi ținute, fiind alese funcțiunile care au existat inițial. Există un parteneriat semnat cu comunitatea evreiască în acest sens. Din planșele prezentate nu reiese că se va face totul din sticlă și betoane. Aduce un omagiu Grupului Sigma care a activat și care este elogiât prin realizarea unei sculpturi la nivel urban. Cu toate că nu a fost prima propunere a dumnealui turnul informațional, a fost o opțiune din partea beneficiarului să le ofere acestora posibilitatea să-l realizeze, existând astfel, în prima variantă și un turn, care ar fi putut să ajungă la înălțimea de 47 de metri. Informația potrivit căreia ar fi fost mai înalt decât turnul Catedralei este falsă. S-a renunțat la acesta pentru faptul că inclusiv cei de la Grupul Sigma au înțeles că, poate, nu este momentul să-l facă. Atât în propunerea inițială, cât și în cea finală, nu exista acest turn, optându-se pentru reducerea înălțimii la maxim 26 metri în respectiva zonă.

**DL.SORIN CIURARIU – ARHITECT ȘEF:** Reiterează poziția direcției pe care o conduce, exprimată în ședința de Consiliu Local, anume că, în urma unui demers administrativ, de peste doi ani și jumătate, a adus în fața Consiliului, spre discutare și aprobare, un plan urbanistic zonal care reprezintă un efort remarcabil de a înlocui ceva cu altceva. Un efort dificil, în care judecățile urmează să aibă întotdeauna un câștig de cauză, fiecare arhitect exprimând cel puțin o opinie, care, însumată ca propunere, vine în fața timișorenilor cu o interpretare contemporană a unei intervenții. O interpretare contemporană consistentă, muncită, cu enorm de multe reveniri și dezbateri în diverse comisii și paliere. S-a propus Consiliului Local votarea proiectului în actuala formulă. Este un demers care nu are acum nici un motiv să nu fie prezentat, un demers suficient de bine argumentat pentru a trezi interes asupra modului în care se intervine în orașul nostru.

**DL.SEBEȘAN DORIAN:** Adresează următoarele întrebări:

1. Având în vedere încărcătura istorică a locației, ce spații vor fi dedicate culturii în cadrul proiectului?
2. Având în vedere că parcările reprezintă principala problemă cu care se confruntă centrul Timișoarei, dacă și câte locuri de parcare se vor face în noul complex?
3. Cunoașteți și alte orașe care dezvoltă spații de acest gen?

**DL. CLAUDIU IONESCU –** În răspunsul formulat, ref.la pct.1, arată, având în vedere că Liceul de Arte a fost inițial liceu israelit, că a propus de prima dată realizarea unui muzeu al comunității evreiești. Se dorește realizarea unui spațiu public pentru Grupul Sigma și o galerie de artă contemporană.

Ref.pct.2:La nivel de parcări subterane, există un număr maxim propus cu care clădirea să funcționeze, de 450 de locuri care vor fi dozate în funcție de necesitățile fiecărei ore.

Ref.pct.3: Astfel de situații există și în alte orașe, unde arhitectura veche s-a îmbinat cu succes cu o arhitectură modernă.

**DL.ADRIAN ORZA – CONSILIER LOCAL –** Dorește să afle ce ar însemna pentru investitori o reducere a CUT-ului cu 0,5%, dacă ar crea sau nu probleme investitorului în a regândi, fără să se modifice conceptul.

**D-NA MĂDĂLINA ERAȘCU – LECTOR – „UNIVERSITATEA DE VEST” –** În calitate de cetățean, adresează o întrebare domnului arhitect și domnului beneficiar al proiectului, dacă le place să meargă în centrele orașelor din străinătate, fiind vorba, în cazul proiectului dezbătut, și de implicațiile pe care le are clădirea în discuție asupra centrului și a întregului oraș. Ca pieton, își exprimă nemulțumirea față de traficul aglomerat din oraș, în special dimineața. Consideră că ceea ce se dorește să se construiască ține mai mult de partea de business decât de latura istorică a acesteia. Își exprimă îngrijorarea privind soarta spațiului verde dar și față de modul în care orașul va mai putea fi vizitat, atât timp cât în zona respectivă vor exista doar mașini și birouri.

**DL. CLAUDIU IONESCU –** Arată că se propune existența mai multor spații publice, în prezent nimănui accesibile, a spațiilor de cultură, prin sculptura la nivel urban, a unui traseu alternativ între zona facultăților și Piața Unirii, inclusiv a zonelor cu spații verzi. Privitor la trafic, s-a încercat eliminarea aglomerației din centru.

**D-NA ROXANA OANCĂ – ASOCIAȚIA „CIVICTM” –** Face un apel la transparență și la o gândire pe termen lung. Consideră că, în realizarea proiectului nu se ține cont în totalitate de niște date de context, de autenticitatea pe care aceste clădiri le oferă centrului istoric al orașului, de dimensiuni și densitate, care nu își au locul acolo. Proiectul trebuie să respecte specificul locului, întrucât aceste clădiri, odată demolate sau modificate, nu se mai întorc înapoi. Este necesară implicarea unui număr cât mai mare de actori din societate și de oameni de specialitate în luarea deciziilor finale.

**DL. CLAUDIU IONESCU –** Face asigurarea că respectivele clădiri nu vor fi demolate, ele vor fi păstrate în memoria locului și scoase în evidență.

**D-NA MARIA-LIANA BERLOVAN –** Apreciază faptul că Timișoara are caracteristica puternică a unui oraș gen Novi Sad, Debrecin și nu consideră că în centrul acestor orașe cineva ar construi un

astfel de ansamblu. Nu dorește construirea lui pentru că nu aduce valoare orașului din punct de vedere urbanistic. Își exprimă dorința pentru păstrarea a ceea ce este valoros.

**DL.OVIDIU-VIRGIL DRĂGĂNESCU** – Întreabă cât anume s-a modificat în proiect în urma ultimei dezbateri. Menționează că zona B-dului C.D.Loga este foarte aglomerată. Apreciază că problema nu este de a aduce o arhitectură nouă într-o zonă care are specificul ei, ea fiind efectiv legată de funcționalitatea acestui spațiu, de oportunitate, de posibilitatea ca timișorenii care locuiesc în zonă să mai poată suporta încă o zonă atât de aglomerată. Dorește să afle dacă la spațiile comerciale s-a calculat cum se poate ajunge pentru alimentare cu marfă. Face propunerea să se revină nu la reducerea de 5%, ci să se revină la cât este legal, iar consilierii locali să voteze doar ceea ce scrie în lege. Întreabă consilierii locali prezenți dacă discuția din ședința de consiliu va fi de ordin tehnică sau va fi doar una de oportunitate.

**DL. CLAUDIU IONESCU** - Răspunde că s-a modificat destul de mult din ceea ce s-a propus data trecută, reducându-se înălțimea pe porțiunea dinspre Mitropolie, astfel discutând de un regim de înălțime mai mic, iar restul punctelor menționate fiind rezolvate.

**DL.DOMINIC FRITZ** – „UNIUNEA SALVAȚI ROMÂNIA”: - Remarcă faptul că se dorește de toată lumea dezvoltarea terenului pus în discuție. Dorește să știe dacă Primăria este interesată de părerea opiniei publice, de criticile care sunt aduse sau dacă consideră că ele reprezintă doar un exercițiu pentru că legea o cere, în schimb, nefiind nimeni interesat de aceasta. Primul punct ridicat se referă la clădirile vechi. Face mențiunea că Institutul Național al Patrimoniului a cerut clasarea acestor clădiri ca monumente istorice, iar dacă ele sunt amenințate cu distrugerea, procedura trebuie declanșată în regim de urgență. Dorește să afle opinia primăriei despre această cerere a I.N.P. și ce s-a întâmplat cu procedura respectivă și dacă strategiile votate în Consiliul Local nu mai sunt valabile sau dacă există o explicație pentru faptul că acest proiect este în contradicție cu aceste strategii asumate în Consiliul Local. De asemenea, își exprimă interesul pentru soarta comercianților din Piața Operei, dacă se construiește un mini mall în centru, și dacă s-au luat în considerare experiențele orașelor mari. Întreabă dacă există o strategie pentru transportul în comun, având în vedere că nu toată lumea va veni cu mașina la acest centru. Un alt aspect este legat de revitalizarea cartierelor istorice, dacă se dorește, sau de transformarea acestora în centre comerciale și ce anume urmează să se întâmple în viitor.

**DL.SORIN CIURARIU** – Informează pe cei prezenți că Direcția de Urbanism a fost prima din România care a introdus pe plan local tipul de consultări care s-au desfășurat, în anul 2008, majoritatea proiectelor, din momentul inițierii lor și până la înaintarea lor în Consiliul Local au fost transformate, inclusiv acest proiect. Acesta este modul în care funcționarii publici din aparatul primăriei reușesc să creeze un echilibru între interesul public și cel privat. Niciodată, însă, nu va exista un consens. S-a constatat, în timp, de când se aplică procedura, că progresul se realizează atunci când toată lumea este nemulțumită. Menționează faptul că se anunță înainte de generarea avizului de oportunitate, existând posibilitatea unei consultări publice înainte de obținerea acestui aviz (acest lucru aplicându-se și în cazul proiectului de față). Pentru informarea cetățenilor, se pun la dispoziție datele, iar dacă există interes, se pun la dispoziție mai multe date. Din punct de vedere urbanistic, s-a urmărit ca toate avizele să fie conforme, reale, inclusiv cel de la circulație, de la monumente, de însorire și tot ce prevede legislația actuală, pentru ca totul să fie legal. Referitor la trafic, în prezent nu se poate lua o decizie privitoare la calitatea fluxului, ci doar la suport, care se prelungește cu o bandă. Coeficienții au fost ajustați în defavoarea propunerii investitorului, au fost corecți în cadrul avizului de oportunitate prin impunerea unui concurs pentru obținerea acestor coeficienți, ei fiind mai puțini decât s-a solicitat, dar, suficienți în opinia direcției, fiind asumați de arhitectul-șef ca fiind posibili. Nu s-a putut înainta Consiliului Local, spre luarea unei decizii, o documentație în care coeficienții nu ar fi putut să fie atinși în condiții corecte. Istoria va dovedi, în acest sens, dacă este un rateu sau nu.

**DL.TIMOTEI ANIȘORAC – MITROPOLIA BANATULUI** – În discuțiile purtate cu investitorul proiectului, a prezentat aspectele avantajoase, fiind în vecinătate directă, cu referire la cele trei parcaje subterane care în etapa inițială erau la 12 m adâncime și mai ales nivelul de înălțime, vis a vis de Reședința Mitropolitană, str.C.D.Loga nr.5. Planșele prezentate nu presupun o retragere reală, având același nivel de înălțime. Arată că nu pot să aibă nivelul de înălțime de la primărie, având în vedere că

reședința Mitropolitană, la nivel de cornișă este de 10,5 m, în proiect fiind, față de reședință, 22 m și 26 m. Își exprimă îngrijorarea față de nivelul pânzei de apă freatică din zonă, dar și față de aspectul fațadelor din final precum și față de rampa de aprovizionare, de nemodificare a accesului de pe str.Miron Cristea.

**DL. CLAUDIU IONESCU** - Subliniază faptul că, pentru a răspunde cerințelor de mai sus, s-a procedat la o retragere de 5 m față de limita de aliniament și s-a redus regimul de înălțime de la 26 m doar la 20 m, menționează existența terasei înierbate exact la cota Mitropoliei, astfel încât, vizual, la parcurgerea B-dului C.D.Loga, lucrurile să fie la același nivel. Referitor la nivelul pânzei freactice, s-au realizat patru foraje de mare adâncime, expertizate și prezente în documentația depusă.

**DL.DRAGOMIR DRĂGAN – PREȘEDINTE „O.A.R.–FILIALA TIMIȘ”** - Face observația că lucrurile pot fi privite, în calitate de arhitecți, din unghiuri diferite, cu efecte benefice. Au fost însușite aspectele privitoare la regulamentul de protecție, la tot ceea ce înseamnă protecția patrimoniului arhitectural. Face referire la impactul pe care îl are clădirea asupra zonei, acest aspect incluzând traficul și alte clădiri importante.

**DL.VICTOR POPOVICI – VICEPREȘEDINTE „O.A.R.-FILIALA TIMIȘ”** - Dă citire unei declarații referitoare la proiectul supus dezbaterii în care se arată că O.A.R. – Filiala Timiș, în calitate de organizație profesională de interes public, are, printre atribuții, protejarea și promovarea calității produsului de arhitectură și urbanism la nivel local, susținând dezvoltarea sustenabilă a municipiului și nevoia de regenerare urbană a fostului Liceu de Arte Plastice. Remarcă faptul că, în pofida afirmațiilor proiectantului că observațiile ridicate în cadrul dezbaterii din luna septembrie 2018 sunt rezolvabile sau sunt în curs de rezolvare, nu s-a putut constata nici o modificare între varianta discutată atunci și cea prezentată acum spre aprobare Consiliului Local.

**DL.DAMIAN ROȘOGA** - În calitate de cetățean și proprietar al unui imobil în zonă, face referire la problema transportului, având în vedere că zona este foarte aglomerată, problema fiind găsirea unor soluții sustenabile pentru traficul din Timișoara. Consideră că nu este necesară propunerea unei scăderi a C.U.T. întrucât C.U.T. efectiv folosit de dezvoltator este mai mic decât cel reglementat. Adresează întrebarea referitoare la ce anume se face pentru păstrarea memorialisticii, a ceea ce a însemnat Grupul Sigma, Liceul de Arte și comunitatea evreiască din Timișoara.

**DL. CLAUDIU IONESCU** - Menționează că se realizează o galerie de artă contemporană, muzeul comunității evreiești din Banat și partea publică privind alegerea Grupului Sigma.

**DL.ILIE SÂRBU – ASOCIAȚIA „SALVAȚI PATRIMONIUL TIMIȘOAREI”** – Privitor la Regulamentul de Urbanism, ridică o întrebare: dacă înălțimea maximă a clădirilor ce poate rezulta din intervențiile noi în zona protejată va fi egală cu cea a celei mai înalte clădiri din cadrul frontului stradal în care se intervine.

**DL.SORIN CIURARIU** – Face observația că în acest caz avem un cvartal cu patru fronturi stradale, în cadrul căruia unele clădiri sunt mai sus, altele mai jos. Proiectul a fost adus la o altimetrie care îl face să fie mai mic decât clădirea primăriei și mai înalt decât clădirile mai mici decât frontul din partea parcelei.

**D-NA CODRUȚA NEGRULESCU - ARHITECT** - În punctul de vedere exprimat arată următoarele:

- Documentația discutată astăzi nu reușește să explice fără echivoc cum se va construi în acest loc, Regulamentul fiind formulat în termeni vagi;
- Unul dintre cele mai neclare lucruri este modalitatea de ocupare a terenului. La capitoul „amplasament” se menționează doar câteva aspecte legate de retragerile de la aliniament. Nu se vorbește despre tipologia amprentei de mobilare a parcelei;
- Se propune subordonarea edificiilor vechi prin amputarea acoperișurilor și suprapunerea peste clădirile existente a unor corpuri de clădiri care în simulările 3D par a fi niște bare amorfe cu câte 8 nivele;
- O abordare inadecvată este cea legată de POT-ul de 80% alocat terenului. D.p.v.urbanistic acest procent mare este caracteristic zonei Cetate intra-muros, iar situl studiat face parte din țesutul extra-muros cu procente de ocupare a terenului net inferioare. Este dreptul proprietarului să

solicite o eficientizare maximală a investiției sale, dar este datorită proiectantului și a administrației orașului să gestioneze și să negocieze această pretenție de interes privat cât mai benefic pentru dezvoltarea pe termen lung a orașului. Odată aprobată o dezvoltare cu POT 80% în acest cartier, se deschide cale liberă unor densificări în tot arealul cartierului Loga, care a fost fragilizat puternic în anii din urmă ;

- Propunerea pentru înălțimea cornișei face recurs, printre altele, la cornișa de 23,5 m a blocului din P-ța Victoriei și nu la vecinul cel mai apropiat, primăria.

Adresează d-lui arhitect-șef întrebarea, dacă cunoaște faptul că H.C.L.nr.5/28.01.1997 cu anexele sale, în care este definit și cvartalul în discuție, precizează: „Autorizarea executării construcțiilor prin care conformarea, volumetria și aspectul exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă”

Domnul arhitect Ionescu este întrebat de ce menționează un hmax utilaje la cota de 36 m și dacă nu cunoaște faptul că aceste utilaje și echipamente pot fi înglobate într-un nivel tehnic. Aceste utilaje ar putea deveni capăt de perspectivă de pe Podul Mihai Viteazu sau dinspre zona cu Muzeul Huniade, ele fiind amplasate la o înălțime mai mare decât coama celui mai înalt corp al primăriei. Regulamentul PUZ-ului ar trebui să stipuleze clar interdicția amplasării echipamentelor și utilajelor tehnice la vedere și obligativitatea includerii acestora într-un nivel tehnic.

**DL.SORIN CIURARIU** – Menționează că întrebarea adresată a fost pusă în prima comisie tehnică, răspunsul regăsindu-se în proiectul de față. Pentru a se putea răspunde acestor exigențe, s-a generat acest concurs.

**D-NA ADINA MURGILĂ** – În calitate de cetățean, face apel la necesitatea existenței unui dialog constructiv. Întreabă cum se va putea rezolva problema traficului în acest caz, iar, referitor la patrimoniu, unde se trage linia de echilibru între regenerarea urbană necesară și respectarea patrimoniului, a sarcinilor asumate.

**DL.SORIN CIURARIU** – Subliniază că întrebarea reprezintă viitorul orașului și felul în care va arăta el. Nu se poate ști exact cum va merge, însă există niște invarianți urbani care au fost studiați, asumați și asupra cărora se revine la diverse întâlniri. Timișoara trăiește doar prin timișoreni, nu se face urbanism pentru altcineva. Face remarcă că, în calitate de arhitect-șef, se află în situația în care poate influența o negociere între interesul public și cel privat, doar pe palier profesional. Modul în care a reacționat la hotărârea care a fost anterior invocată a fost generarea unui concurs, iar rezultatul acestuia a fost asumat.

**P.SECRETAR GENERAL  
CAIUS ȘULI**

Consilier  
Camelia Crișan