



MINUTA

DEZBATERII PUBLICE din data de 15 FEBRUARIE 2018

a Planurilor Urbanistice Zonale:

- “Zonă predominant rezidențială-locuințe colective”, str. Tristan Tzara nr. cad. 442123
- “Zonă predominant rezidențială-locuințe colective”, str. Tristan Tzara nr. cad. 442091

În data de 15 FEBRUARIE 2018 Direcția Generală de Urbanism și Dezvoltare Urbană din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara, a organizat dezbaterile publice a documentațiilor de urbanism de tip PUZ: “Zonă predominant rezidențială – locuințe colective”, str. Tristan Tzara nr. cad. 442123 și “Zonă predominant rezidențială – locuințe colective”, str. Tristan Tzara nr. cad. 442091.

La dezbaterile publice au participat:

- din partea beneficiarilor S.C. 5U SEROR S.R.L.: d-nul Orlescu Constantin Robert Cristian;
- din partea persoanelor interesate: d-na Vaida Ana Maria și Bâldea Simona, d-nul Muntean Marcel, Liuba Mircea și Bercea Octavian.

Din cadrul Direcției Generale de Urbanism și Dezvoltare Urbană – Biroul Avizare Conformități PUG/PUD/PUZ: d-nul Emilian Sorin Ciurariu - Arhitect Șef, d-na Steluța Ursu, Liliana Iovan și Monica Mitrofan – consilieri.

Proiectant S.C. 5U STAMP S.R.L.: d-nul arh. Baia Dragoș Daniel.

Arhitect Șef Emilian Sorin Ciurariu: La început am să dau cuvântul proiectantului care o să prezinte pe scurt proiectul după care, am să vă rog ca fiecare dintre dumneavoastră să vă spuneți punctul de vedere pentru care ați venit aici și numele ca să putem redacta procesul verbal. Dau cuvântul echipei de proiectare, vă rog o succintă prezentare, și a ceea ce s-a desfășurat până acum în etapa de consultare.

Proiectant arh. Baia Dragoș: Bună ziua, mă numesc Baia Dragoș și sunt proiectantul acestui proiect. Probabil știți dar o să repet, proiectul nostru se referă la cele două parcele pe care le arăt aici pe ecran, care se află pe Tristan Tzara și conform PUZ-ului din 2006, 613 per 2006, pe terenurile astea s-a instituit obligativitatea întocmirii de documentații de urbanism, adică orice facem pe terenul asta, trebuie să facem o documentație de urbanism. Nu se mai poate face un PUD, se face PUZ. Deci orice am fi făcut, că făceam P+1, P+2, P+6, noi trebuia să facem o documentație de urbanism, și din această cauză am făcut proiectul ăsta. Acum, știți despre ce e vorba, dacă aveți întrebări, sau alte întrebări față de cele de data trecută, noi suntem aici.



D-na Vaida Ana Maria: Bună, numele meu este Vaida Ana Maria, stau pe Eugen Coșeriu numărul 1, am cumpărat terenul în 2003, fiind zona aceasta, zona Aradului sere, fiind prevăzută sub același PUZ. Ne-am mutat din Timișoara ca să scăpăm de aglomerație, să ne mutăm într-o zonă rezidențială. Am renunțat la școli, transport în comun pentru ca să stăm într-o zonă rezidențială unde să nu avem probleme cu traficul, cu parcarile, cu așa mai departe. Bun, principala mea problemă este schimbarea regimului de înălțime, am fost și data trecută la ședința cu beneficiarii, proiectanții, respectivii doi domni, așa, și mi-am exprimat părerea că nu văd nici un beneficiu adus zonei și orașului, nu neapărat locatarilor direct, așa cum s-a insinuat în răspunsul pe care l-am primit, l-ați transmis primăriei, ci așteptăm ca zona să se dezvolte într-un mod viabil și într-un mod propice acestui oraș de cinci stele ... nu !?! ... am înțeles data trecută din discuțiile cu domnul Dragoș că, a fost, care este obligativitatea modificării PUZ-ului, am prins, am prins ideea, dar nu am prins ideea necesității modificării regimului de înălțime. Am povestit data trecută despre acel CUT, tot nu am înțeles, singurul obiectiv care se va atinge prin aceasta modificare de înălțime este așa cum spuneți dumneavoastră configurarea optimă a investiției, adică nu contează locuitorii, beneficiarii, dacă nu sunt beneficii directe dar, suntem interesați de configurarea optimă a investiției. Sunteți de acord că?

Proiectant arh. Baia Dragoș: Normal că sunt de acord.

Arhitect Șef Emilian Sorin Ciurariu: Doriți să vi se răspundă la fiecare subiect sau exprimați toate problemele dumneavoastră, să îmi spuneți cum să facem să fim eficienți.

D-na Vaida Ana Maria: Nu știu, adică, nu știu care sunt procedurile, eu nu sunt obișnuită a primăriei.

Arhitect Șef Emilian Sorin Ciurariu: Procedural la acest tip de consultare, dezbatere publică, fiecare cetățean își exprimă un punct de vedere și proiectantul sau beneficiarul, în cazul ăsta, înțeleg că sunt doar proiectanții și beneficiarul, așa, pot să dea răspunsuri de așa natură încât dialogul să ducă înspre lămurirea celor două poziții divergente care au dat naștere la aceasta consultare. Nu înseamnă că vom judeca, nu înseamnă că vom trage concluzii, înseamnă doar că avem o platformă democratică și civilizată în care să așezăm problemele și să găsim eventuale punți de legătură, spre rezolvarea lor.

D-na Vaida Ana Maria: Ok, am să spun până la final observațiile mele, care, referitor la acest răspuns primit în urma întâlnirii de data trecută. Chiar dacă nu sunt un vecin pe aceeași parte, oricum bănuiesc că contează părerile noastre, e mai greu să aveți vecini de aceeași parte, că am înțeles că ăia ar fi cei mai importanți, ținând cont că în spate aveți un teren și aveți ca vecini direcți doar doi, adică e foarte complicat. Așa, unul din argumentele pe care le-ați adus aici ar fi fost că o să aveți un aliment la cinci metri față de stradă și asta nu va fi o problemă cu nimic, cu umbrirea sau altceva, vreau să vă reamintesc că pe Eugen Coșeriu și în zona unde există PUZ-ul vechi aliniamentul era la 5,5 metri și nu erau blocuri. O altă observație ar fi legată de faptul că în această notă, sau cum să-i spun, vă referiți în continuare și insistați asupra zonei Marginii, strada Marginii, că este o stradă în care se vor face blocuri cu, sunt făcute două blocuri cu nouă etaje și vor fi blocuri cu zece etaje, vreau din nou să vă reamintesc că nu stau pe zona Marginii, eu m-am mutat într-o zonă rezidențială, unde făceau și acestea două parte, iar pe strada Marginii, momentan este o singură casă, care bănuiesc că funcționează ca și atelier auto sau ceva de genul asta, așa că, comparația nu cred că își are rostul, între zona în care



locuim noi și strada Marginii. Într-adevăr ne-am pus problema mare ce se va întâmpla cu traficul, în continuare este o mare problemă pentru că vor fi 180 de apartamente, da știu respectați legea se cere o singură loc de parcare pentru o singură mașină de apartament, dar revin, cine se mută în acea zonă nu poate să se descurce cu o singură mașină, faptul că din nou în acest PUG, care încă nu este aprobat, dar este de atâția ani nu se cere decât un loc de parcare plus cincișpe la sută de apartament, cred că este o anomalie pentru zonele atât de alătura, de departe de orice școală, orice mijloc de transport în comun și așa mai departe. Dumneavoastră arătați aici, la un moment dat că sunt niște disfuncționalități. În, scuze, în acest memo, așa și de circulație și funcționale și cu toate astea răspunsul pe care îl dați, ne explicați că toate astea funcționează perfect, că dumneavoastră nu vă bazați decât pe niște chestii pe hârtie care arată foarte bine. Cam atâtea vreau să spun, și așa vrea, așa fi vrut să exprim părerile pe care le am cuiva cu putere de decizie, da și nu unui beneficiar care are ca prim scop doar optimizarea costurilor, deci acolo, dacă ne dorim într-adevăr un oraș cât de cât locuibil. Atât am avut de spus. Mulțumesc.

Arhitect Șef Emilian Sorin Ciurariu: Un răspuns, dacă îl aveți, dacă-l reiterateți sau ...

Proiectant arh. Baia Dragoș: Legat de circulații, așa ca un beneficiu adus zonei, orice investiție nu văd ce beneficiu ar trebui să aducă zonei prin construirea de locuințe, fiind o zonă de locuire, beneficii directe mă refer, dar prin intermediul circulațiilor care le-am propus, asta ar putea fi un beneficiu, un beneficiu adus atât locuințelor care le propunem noi, cât și zonei, pentru că noi

D-nul Muntean Marcel: Care beneficiu? Că nu am înțeles

Arhitect Șef Emilian Sorin Ciurariu: Nu. Vă rog să respectați protocolul. Puteți pune întrebări, dacă nu ați înțeles, dar fiecare pe rând.

Proiectant arh. Baia Dragoș: Aici avem trecută doar una dintre parcele, cealaltă este în partea stângă a ei. Acum, noi am propus unirea, prelungirea străzii Marginii cu Liliacului pe parcela noastră, asta ar fi un punct bun pentru zonă pentru că se decongestionează un pic circulația care altfel se face doar pe Tristan Tzara, cu toată zona aia de sus. În situația asta se poate face direct. Acum ce propunem noi, poate ar putea teoretic nici să nu folosească strada Tristan Tzara pentru că ar avea strada asta de aici, care se modernizează și se unește cu strada Marginii, plus strada asta pe care am propus-o pe zona asta, deci teoretic investiția propusă de noi e, ar putea funcționa fără să aibă acces la strada Tristan Tzara, deci nu văd de ce acesta ar putea fi asta un punct de aglomerare în zonă, pentru că aglomerarea nu se produce din cauza a ceea ce propunem noi, toată zona asta de sus este locuită și sunt multe străzi care toate dau în astea două, de fapt într-una singură, Ștefan Procopiu, care dă în Aradului. Noi propunem o alternativă, o stradă paralelă cu Procopiu care se duce tot în zona de oraș. Ca și circulații nu cred că o să fie mai mult sau mai puțină aglomerație în zonă de cât este în momentul de față. Gândiți-vă că la zona asta de supermarketuri Selgros, Auchan sunt aproximativ 2.000 de parcaje, 2.000 de mașini, v-ați gândit că poate și din cauza asta se produc aglomerări în zonă? 200 - 180 de parcaje pe care le propunem noi față de 2000 câte sunt în imediata vecinătate, e foarte puțin.

D-na Bâldea Simona: Să înțeleg că strada care face legătura între Tristan Tzara și Marginii va fi stradă cu două sensuri de circulație sau cu sens unic?



Proiectant arh. Baia Dragoș: Asta care face legătura cu Liliacului, asta de aici? Da, două sensuri. Avem și comisia de circulație.

D-na Bâldea Simona: Noi locuitorii din zonă, având în vedere că locuim acolo de peste 8 ani, probabil știți dacă ați fost pe teren că mașinile, excedentul de mașini, cum să mă exprim altfel, mașinile care nu vor avea loc de parcare prevăzut de către dezvoltator se parchează pe stradă. Personal sunt ferm convinsă că acea stradă va fi blocată de mașini și colegii mei cred că.

Proiectant arh. Baia Dragoș: Conform comisiei de circulație aceasta este legătura între strada Marginii, aici jos, unde arăt eu cu, cursorul, și ea este așa propusă până la Liliacului. Este cu două benzi de circulație cu trotuar pe o singură parte, pentru că așa se continuă și strada Marginii, tot așa cu trotuar pe partea dreaptă cum ne uităm în sus. Aceasta este comisia de circulație și toate parcajele propuse de noi sunt asigurate în interiorul parcelelor, majoritatea sunt în demisol.

D-nul Muntean Marcel: Locuiesc pe Tristan Tzara numărul 14 pe partea de Dumbrăvița Dumneavoastră ați spus că o să asigurați 180 de locuri de parcare. Ce o să faceți cu diferența de mașini? Eventual mașinile vizitatorilor care o să vină în zonă, cum v-ați gândit să le oferiți locurile de parcare, pentru că din câte zicea și vecina noastră sigur n-o să fie 180 de apartamente cu 180 de mașini. V-ați gândit cumva la parcare de la Hornbach să fie o alternativă, sau?

Proiectant arh. Baia Dragoș: Nu, nu m-am gândit, că nici nu am voie să fac asta. Propunerea noastră de, pentru locuințe asigură parcajele, majoritatea lor la demisol, avem aici în partea dreaptă cum va arăta demisolul propus, una dintre investiții, și o parte din ele sunt supraterane. Tot ce facem noi ca și apartamente au asigurate locurile de parcare cu un plus de cinsprezece la suta așa cum cere legea.

D-nul Muntean Marcel: Da, dar nu domnul Boris, care este de asemenea beneficiar a construit vecin cu mine și dânsul nici el nu a calculat foarte bine locurile de parcare pentru că în fiecare zi sunt cel puțin cinci sau zece mașini lăsate pe stradă. Oare de ce, dacă e același beneficiar, de ce nu s-a gândit și înainte dacă era așa imprevizibil sau?

Proiectant arh. Baia Dragoș: Nu ne putem gândi acum că unul dintre apartamente o să aibă cinci mașini, ne gândim după regulamentul pe care îl avem în față și conform lui proiectăm.

D-nul Muntean Marcel: Dacă vă uitați la parcela unde locuiesc eu, care este vizavi chiar de pacele dumneavoastră, este o parcelă poate, nu semnificativ mai mică, să zic 80% din cât aveți dumneavoastră acolo. Gradul de ocupare acolo ar fi de maxim 70 apartamente. De ce dumneavoastră pe o suprafață aproape egală vreți să faceți 180 de apartamente? De ce nu păstrați specificul zonei, să zic așa?

Proiectant arh. Baia Dragoș: Apartamentele, 180 de apartamente sunt pe ambele investiții, nu doar pe una.

D-nul Muntean Marcel: Exact, pe ambele investiții. Zona, dacă puneți vă rog primul desen care l-ați făcut. Așa, deci eu vorbesc de zona aceea care este vizavi cu gri și sunt două case galbene în care, în una locuiesc eu și celelalte sunt blocuri cu maxim cinci apartamente. Dacă facem un calcul sunt paispe parcele. Am luat capacitatea maximă de cinci apartamente pe o parcelă, ar veni 70 de apartamente. Eu am numai două apartamente pe o parcelă, să zic 70 de apartamente la o suprafață



aproximativ egală cu ce aveți dumneavoastră, poate puțin mai mică. De ce dumneavoastră vreți să faceți 180 de apartamente, din moment ce acolo 70 s-au făcut și oricum este înghesuială?

Proiectant arh. Baia Dragoș: Este opțiunea beneficiarului să construiască ce dorește, nu să facă ce e în zonă neapărat. Dacă legea ne permite să construim aici locuințe colective cu un regim de înălțime, hai să zic, nu exagerat.

D-nul Muntean Marcel: Ba, este exagerat din punctul nostru de vedere.

Proiectant arh. Baia Dragoș: Nu, pentru că în imediata apropiere noi avem propus un P+3, peste stradă.

D-nul Muntean Marcel: Dumneavoastră cum o să prelungiți Liliacului din moment ce jumătate din strada aceea nu este pe parcela dumneavoastră, aveți în vedere să cumpărați și parcela de lângă?

Proiectant arh. Baia Dragoș: Nu, eu pot să fac propuneri doar pe terenul pe care îl am eu.

D-nul Muntean Marcel: Exact, deci nu puteți să faceți până la Margini.

Proiectant arh. Baia Dragoș: Dar pot să propun.

D-nul Muntean Marcel: Puteți propune, da, dacă nu puteți face. E pot să propun să îmi iau elicopter ca să plec de acasă, dar nu o să pot să îmi iau niciodată.

Proiectant arh. Baia Dragoș: Păi, gândiți-vă că ar putea fi parcela dumneavoastră asta din dreapta.

D-nul Muntean Marcel: Da, da și eu nu o să vreau să o cedez deocamdată, că nu vreau să fac nimic pe ea, vreau să cresc fân. Cum puteți dumneavoastră să faceți șosea pe terenul meu.

Proiectant arh. Baia Dragoș: Și terenul ăsta va fi studiat la rândul lui.

D-nul Muntean Marcel: Dar când? Asta e întrebarea, când? Dumneavoastră ați zis că veniți cu beneficiu că prelungiți strada Liliacului, dar asta nu o să puteți face pentru că parcela numai jumătate e a dumneavoastră, jumătate nu e a dumneavoastră, deci pică partea asta cu prelungirea.

Proiectant arh. Baia Dragoș: Una dintre ele se poate face direct, asta se va și executa.

D-nul Muntean Marcel: Nu, că nici aia nu, partea dinspre Hornbach nu este a dumneavoastră.

Proiectant arh. Baia Dragoș: Conform comisiei de circulație putem face drumul ăsta, ca să putem face legătura cu Margini de aici.

D-nul Muntean Marcel: Nu. Aveți acte pe drumul acela? Aveți autorizație de construcție pentru drum?

Proiectant arh. Baia Dragoș: În urma PUZ-ului o să avem. Deocamdată e un PUZ în discuție.

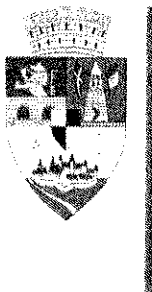
D-nul Muntean Marcel: Și încă o întrebare, la mine distanța de la Tristan Tzara până la mine în casă este de aproximativ șase metri jumate. Dumneavoastră de ce vreți să oferiți numai cinci metri jumate, fiind și Timișoara? Partea de Dumbrăvița este retragerea mai mare decât ce le oferiți dumneavoastră.



Beneficiar Orlescu Cristian: Dacă îmi permiteți, Cristian Orlescu sunt și reprezint beneficiarul. Pe partea de Dumbrăvița, într-adevăr este o retragere de șase metri dacă rețin bine, poate nu de șase metri jumate, a fost stabilită prin alt regulament de urbanism fiind alt teritoriu și prin alt PUZ. În PUZ-ul de care vorbim noi, pe care și lucrăm acum, retragerea este de cinci metri față de stradă.

D-na Vaida Ana Maria: Bună, pentru PUZ-ul vechi era de cinci metri jumate pentru Timișoara, că știu că aveți o problemă cu Dumbrăvița, pentru Timișoara era de cinci metri jumate. Asta doar așa revin, ca să vă reiterez. Ce putem face domnul arhitect pentru aceste proiecte care se fac pe niște supoziții, cum că ar fi Procopiu o stradă cu două, cu patru benzi, două pe sens, știți foarte bine că nu este așa, știți foarte bine că asta poate dura foarte mult timp sau poate nu se va face niciodată. Ce putem să facem? Marginii la patru benzi, este la două benzi și nici măcar acolo nu au fost în stare să facă un unghi de 90 de grade la colț la Hornbach, este acolo așa o chestie, în care nu pot trece două mașini una pe lângă alta. Ce putem face? Care ar fi modalitățile să cerem să se dea autorizații doar pe ceea ce există, nu pe supoziții care probabil nu se vor întâmpla niciodată, niciodată.

Arhitect Șef Emilian Sorin Ciurariu: Eu pot doar să vă spun două aspecte, primul este legat de obligativitatea preluării continuării străzii, pe care ei au făcut-o, asta a fost impusă de comisia de urbanism, a fost una din condiții, condiție care încearcă să genereze un anumit pas al străzilor din zonă și să lege cumva modul de urbanizare al Dumbrăviței de modul de urbanizare al Timișorii. A fost o condiție imperativă, nu au avut cum să nu o preia, chiar dacă vine acum cea de a doua și a treia discuție. Cea de a doua discuție este că în două unități teritoriale administrative diferite, nu există un document unificator între două unități, nu există, nu avem un plan de amenajare a zonei periurbane care să țină cont de relațiile între unul și altul. Nu se impune ierarhic niciodată o abordare, singurul organism care de obicei arbitrează și ia decizii este consiliul județean în general prin avizul lor și prin comisia lor tehnică. Întotdeauna când faci un plan urbanistic trebuie să vezi mai mult și într-o perioadă asta era obligatoriu, dar cum legea 350 s-a schimbat de câteva ori ani în ultimii ani și în ultimii zece ani de treizeci de ori, au existat momente când se cerea reglementare fie pe suprafețe mai mari, fie între drumuri existente, indiferent de situația în care acestea s-ar putea și când anume s-ar putea dezvolta. Așa că răspunsul la a treia problemă este că noi trebuie să prevedem ce se va întâmpla chiar dacă nu se întâmplă acum, nu avem ce face, am avut zeci de situații și emisiuni televizate și procese în care mi s-a reproșat că am cerut proiectanților să deseneze ce se întâmplă în altă parte decât ei pot reglementa. Nu va avea caracter de reglementare, dar va avea caracter de recomandare, asta înseamnă că atunci când următorul dezvoltator sau următorul moment de intervenție investițională în zonă va veni către autoritatea locală îi vom arăta ce are de făcut, vrea bine, nu vrea mai așteptăm. Din păcate politica de dezvoltare urbană a României nu permite impunerea dezvoltării urbane de către administrațiile locale, ci administrația locală poate să își ia măsuri de prevedere și aici aveți de-a face cu măsuri de prevedere. Deci eu, în partea de vest a Europei, pe frontiera olandeză să zicem, pe acolo dezvoltările se fac de către autoritatea locală care invită investitorii din zonă și spun, uite vrem să facem asta, asta e planul, astea sunt nevoile comunității și voi descurcați-vă, e în România postcomunistă acest lucru nu s-a putut impune deși s-a încercat prin lege de câteva ori, așa cum v-am spus și în condițiile acestea ne aflăm pe un teritoriu de frontieră în care organismul de echilibrare poate fi Comisia Tehnică a Consiliului Județean, poate fi am spus și în care fiecare dintre noi poate fără să ne punem problema vreodată că suntem unii împotriva celorlalți, că dacă stăm să ne gândim Dumbrăvița a devenit cea mai bogată comună din România



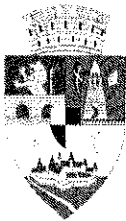
pentru că s-au mutat timișorenii acolo, nu pentru că a avut o creștere extraordinară a populației locale cu o cultură și cu o civilizație specifică. În condițiile astea, în lipsa unei reglementări precise zone periurbane sau metropolitane, că nu există în România o asemenea lege, autoritatea locală are putere discreționară de decizie. Eu nu am comentat niciodată nici PUZ-ul, nici PUG-ul Dumbrăviței, nici incapacitatea lor de a genera conexiuni cu Timișoara, am preferat să nu am această poziție pentru că s-ar fi simțit o anumită autoritate a orașului asupra comunității. În realitate însă eforturile de conectare din această zonă le-a făcut Timișoara, nu Dumbrăvița. Ambele eforturi de conectare a Dumbrăviței în această zonă a Timișorii le-a făcut Timișoara. Și mai mult de atât nu pot să vă spun acum, dar v-am confirmat că solicitarea de conectare cu o rețea din zona de nord a Timișorii cu zona de nord a Dumbrăviței a fost impusă de comisia noastră tehnică, nu a trebuit să așteptăm să ne zică Consiliul Județean ce și cum. Legat de ce se va întâmpla mai departe vom vedea, e o zonă dinamică, e o zonă în care se preconizează să ajungă autostrada pentru că ați văzut și dumneavoastră dacă aveți treabă să ieșiți din Timișoara ați văzut cum s-au plantat și stâlpii aia, adică politicile de colaborare sunt incredibile pe accesul pe autostrada. O să avem un alt acces pe autostrada, direct în Calea Aradului, acces de care vor beneficia cred foarte mulți pentru că se va face pe drum expres, nu se va face pe o singură bandă strâmtă și atunci, cumva, vrem, nu vrem suntem legați, iar zona aceasta va fi o zonă prin care se va intra și se va ieși de pe accesul asta pe autostradă mult mai facil decât de pe celălalt. Probabil că această investiție este una din cele care urmează, e un alt tip de abordare, dacă acolo s-a abordat într-o locuire colectivă pe unități mici și cu un număr de apartamente aici, sunt unități mai mari cu un confort mai scăzut.

D-na Vaida Ana Maria: Atunci eu ca și locuitor al Timișoarei care de bună încredere mă mut într-o zonă rezidențială și investesc în acea zonă rezidențială și în locuința mea, și așa mă aflu într-o situație în care cum spuneți, cineva bazându-se pe niște supoziții încearcă să dezvolte o zonă, da e treaba Consiliului Județean, am mers la ei și ne-au spus că, știți până nu pleacă hârtiile de la primărie noi nu putem face nimica, deci suntem într-un cerc vicios.

Arhitect Șef Emilian Sorin Ciurariu: Nu, nu suntem într-un cerc vicios.

D-na Vaida Ana Maria: Pentru mine suntem, că nu știu cum am putea să ies din el în mod normal, nu optim și nu favorabil, ci pur și simplu într-o stare normală, și nu știu ce să fac pentru că știți și dumneavoastră chestiile cu parcarile, atâtea discuții, chestiile cu aglomerația și nu se face nimic din păcate, ok nu avem nimic personal cu nici unul dintre beneficiari, nu așa se pune problema, nu mă interesează că sunt ei sau sunt alții, tot ce am cerut, cel puțin eu personal să se păstreze regimul de înălțime, nu cred că este o chestie aberantă, adică în momentul în care mă mut într-o zonă în care primăria îmi promite, că orice PUZ este o promisiune, asta va fi o zonă rezidențială și mă trezesc în câțiva ani că cineva care eludează legea își face blocuri lângă casa mea, așa și pentru că nu am fost acasă m-am trezit după șase luni când am venit că am un bloc lângă casă și nu mai pot să fac nimica, iar acum a doua oară se încearcă iarăși crearea de blocuri în zonă e chestia aia cu precedentul după ce s-a făcut precedentul nu mai poți să-l oprești, iar noi suntem în momentul ăsta să încerc să nu se creeze precedentul. Ce pot să fac, legea este așa cum e, fiecare o interpretează cum îi pică bine.

Arhitect Șef Emilian Sorin Ciurariu: Pot să vă confirm că legea va fi respectată, nici nu s-a pus problema să discutăm despre altceva, atâta numai că dinamica dezvoltării urbane a căpătat în Timișoara și în împrejurimi valențe neașteptate, adică comunele limitrofe Timișoarei și-au mărit



intravilanul de cinci ori, fără să aibă un plan serios de a compensa această mărime și mărire cu infrastructură sau cu capacități care să dea naștere unei calități a vieții și asta este un lucru care și pentru noi a fost la început o problemă, să zicem de discutat și în final ne-am dat seama că această dinamică aparține unor vectori care nu pot fi gestionați prin planuri urbanistice, n-ai cum să gestionezi într-un plan pe care îl generezi să zicem în cazul cel mai fericit în cinci ani de zile, cu valabilitate zece ani, tendințe imobiliare care se nasc și dispar într-un orizont de timp de doi sau trei ani și atunci trebuie să ai acest instrument asupra căruia ne aplecăm noi azi, și anume planul urbanistic zonal care la rândul lui permite o anumită flexibilitate investițională, dar permite în același timp și o platformă democratică de dezbateri cum e asta și cum sunt și alte momente, care să genereze la un moment dat o bună cunoaștere a vecinătăților, a intențiilor și în final să genereze un document perfect legal, reiterez nu se va pune problema să existe vreo formulă de promovare, dar ceea ce spuneam și anume câștigul democratic pe care acești ani l-au adus încoace ne obligă să dezbaterem, ne obligă să încercăm să înțelegem, ne obligă să luăm decizii, indiferent dacă aceste decizii sunt favorabile sau nefavorabile cuiva, în așa măsură încât să asigurăm un echilibru al dinamicii și când mă refeream la partea asta de CJ, mă refeream la obligativitatea, nu la să spunem o poziție oarecum distantă. Ei sunt obligați ca să aibă o poziție tranșantă privitor la ceea ce se întâmplă pe frontiera unităților teritoriale administrative, fiind singurul organism abilitat să gestioneze asemenea situații. Pe de altă parte noi am avut aproape întotdeauna o atitudine de o anumită rezervă privitor la dezvoltările și la promisiunile adiacente, uitați-vă nu numai la Dumbrăvița, uitați-vă la Giroc, cum se termină Timișoara, cum încep blocurile în Giroc. Adică eu îmi închei orașul în sud printr-un cartier de case și în cinci metri mă trezesc cu blocuri, la sud de casele alea și atunci nu am de ales, sunt în situația în care trebuie să accept că această dinamică se tratează democratic. Nu pot să îmi exprim opiniile personale, sunt obligat să le exprim numai pe alea legale și asta o să fac, aici din punctul de vedere al lucrurilor pe care dumneavoastră le-ați ridicat, multe dintre ele nu sunt legate de acest PUZ, sunt legate de ceea ce am încercat eu să vă spun și anume de o slabă instrumentare a gestiunii de vecinătate între două UAT-uri, dar nu înseamnă că nu există pârghii, și nu înseamnă că nu am putea avea un dialog la un alt moment și un alt nivel privitor la, să vă dau un exemplu existența unei linii de transport în comun care ar deservei deopotrivă orașul și care ar putea să facă o buclă în această zonă pentru că am o dezvoltare de rețale majoră în această zonă și care să fie accesibilă și locuitorilor din această parte a Dumbrăviței, deci soluții s-ar putea găsi pentru decongestionare, noi suntem tributari momentului în care autoturismul nu mai este un lux, suntem tributari momentului în care vehiculul personal devine un mod de viață și de expresie, în condițiile astea orașul suferă, vecinătățile suferă, cei care s-au mutat pentru calitatea locuirii în periurban sunt obligați, și-o spun cu toată responsabilitatea, să-și asigure singuri această pulsiune cu centrul orașului și în condițiile astea suntem undeva la mijlocul drumului și încercăm să găsim soluții și eu vă spun în afară de PUZ-ul de acum, care el, ar trebui să ne focalizăm pe problematicile care le propune și să vedem ce opinii avem, asta e o problemă care trebuie rezolvată și eu cred că o putem rezolva dacă pe partea de transport public vă adresați către societatea metropolitană de transport și s-ar putea să apară o linie metropolitană care să facă o buclă aici și care să meargă până în centru, nu văd o problemă, nu un troleibuz cu stâlpi în mijlocul drumului, deci chestia aia va rămâne în istoria dezvoltărilor noastre.

D-na Vaida Ana Maria: Momentan nu ne putem descurca nici măcar pietonal, că nu sunt trotuare, până la mijloc de transport în comun, ce cale lungă e.

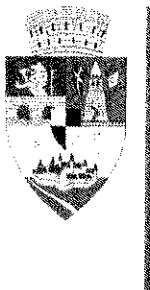


D-nul Muntean Marcel: Exact, chiar asociatul dumneavoastră domnul Boris a calculat locurile de parcare chiar la blocurile de lângă mine neluând în calcul trotuarul acolo, deci eu la mine la casă am trotuar în fața casei, dânsul a calculat loc de parcare în loc de trotuar, deci despre ce vorbim, exact aceeași situație o să fie și la dumneavoastră, sunt convins.

Beneficiar Orlescu Cristian: Dacă îmi permiteți aș dori să revenim la subiectul acestei dezbateri, respectiv cele două PUZ-uri, aș începe cu ce a spus doamna Ana Maria, modificarea regimului de înălțime, aș dori să se înțeleagă că prin acest prin aceste proiecte, că vorbim de amândouă, nu se modifică regimul de înălțime, ci se stabilește regimul de înălțime. Am ales un regim de înălțime, nu a fost stabilit dacă vă uitați în documentația din 2006 aprobată prin HCL numărul 613, pentru această zonă s-a stabilit întocmirea de documentații de urbanism pentru stabilire regim de înălțime, CUT și funcțiune finală. Prin documentația inițială din 2016 s-au aprobat doar procentul de ocupare al acestor terenuri, 50%, respectiv zonele verzi în cuantum de 20%. În documentațiile de urbanism propuse de noi procentul de ocupare al terenului a fost diminuat de la 50% la 40%, respectiv 45% pentru parcaje și 35% pentru funcțiunea de locuire colectivă, iar spațiile verzi au fost majorate de la 20 la 25%, având chiar zone compacte în procent, spun eu, de peste 15% de zone verzi pe care puține dezvoltări reușesc să le atingă. Referitor la CUT, regim de înălțime și funcțiune finală acea documentație de urbanism 613 din 2006 prevede clar obligativitatea de întocmire de documentații de urbanism. Punctual, regimul de înălțime adiacent străzii Tristan Tzara, am propus un regim de înălțime demisol, parter și trei etaje, pe latura cealaltă a străzii Tristan Tzara găsim locuințe colective, adică aceeași funcțiune, cu regim de înălțime parter, etaj și etaj retras, respectăm prevederea regulamentului general de urbanism articolul 31, dacă rețin bine, de a depăși cu maxim două niveluri clădirile adiacente, nu de cealaltă parte a străzii. Tot referitor la regimul de înălțime, crește treptat, P+4, P+5 până la P+6, spre centrele comerciale Selgros și Decathlon. Dumneavoastră încotinu vorbiți de acel P+6, pot să vă spun că distanța de la acel P+6, până la locuințele colective, adică cu aceeași funcțiune, de pe Tristan Tzara este de minim 60 metri, iar față de locuirea rezidențială de care vorbiți dumneavoastră, peste strada Ștefan Procopiu, adică pe străzile Horia Hulubei, Eugen Coșeriu și Tristan Tzara este de 120 metri, minimă, de la acel P+6 până la case. Eu vă spun, că am măsurat-o pe proiectul nostru și distanța minimă, repet, de la P+6 până la zona rezidențială de care dumneavoastră vorbiți este de 120 de metri.

D-na Vaida Ana Maria: Cum am spus, nu respectați nici măcar aliniamentul de pe aceeași parte a străzii Tristan Tzara care continuă în partea cealaltă.

Beneficiar Orlescu Cristian: O să continui cu aliniamentul în acest caz. Aliniamentul stabilit pe străzile Horia Hulubei, Eugen Coșeriu, a fost stabilit prin alte documentație de urbanism. Este posibil să fie 5,5 metri, dar în documentația de urbanism aprobată, pot să deschid acum de pe site-ul primăriei, să vă arăt planșa de reglementări. Eu am deschis pe telefon, am vrut să verific, pentru ca atât de mult a-ți insistat, aș putea să vă arăt. Aș putea să vorbesc între timp, referitor la coeficientul de utilizare al terenului, coeficient reglementat prin documentațiile de urbanism propuse de noi. Prin documentația din 2006, HCL numărul 613, coeficientul de utilizare al terenului aprobat pentru locuințele individuale din acea zonă a fost de 1,5 iar coeficientul pentru funcțiunea de locuire colectivă pe care o propunem noi este același de 1,5. Îmi pare rău, nu reușesc să conectez laptop-ul să vă arat acest lucru, dar dacă vă este suficient vă arăt pe telefonul meu, aici am reușit să deschid.



D-na Vaida Ana Maria: Într-o zona de locuințe individuale se prevede un procent de ocupare al terenului, POT de maxim 35% și coeficientul de CUT era maxim 1,5.

Beneficiar Orlescu Cristian: Același CUT îl păstrăm, adică respectăm ce este reglementat în zonă, același CUT, dacă observați, este propus și în documentațiile noastre de urbanism pentru funcțiunea, repet de locuințe colective, pentru care în general este mai mare decât CUT-ul locuințelor individuale.

D-na Vaida Ana Maria: Cât aveți POT-ul? Că n-am reținut.

Beneficiar Orlescu Cristian: POT-ul pentru locuirea colectivă, pentru funcțiunea de locuire este de 35%, doar pentru parcaje, pentru o funcțiune conexă locuirii este de 45%, respectiv 40%. Pe unul dintre terenuri este 45% pentru că este mai mic și nu ne este suficient 40%, dar acest lucru eu îl observ doar ca un beneficiu, acele parcaje duse în demisolul, e o funcțiune de locuire trebuie să avem și zone verzi, cum am spus avem peste 15% zone verzi compacte. Am preferat să ducem aceste parcaje în demisol.

D-na Vaida Ana Maria: Oricum înainte pentru zonele cu funcțiuni complementare, cum ziceți de parcaje era maxim 40%.

Beneficiar Orlescu Cristian: Dar, dacă vă uitați în același regulament, al PUZ-ului pe care îl aveți în mână, pentru cele trei parcele propuse de servicii, exact parcelele pe care le reglementăm noi acum, POT-ul este propus de 50%, respectiv zone verzi de 20%, în continuare o să găsiți, îmi ia o secundă să vă arăt. Exact cum spuneam și în răspunsul proiectantului la capitolul 3.5. din acest PUZ alineatul 2 prevede realizarea unei zone de servicii pentru parcele, de la acea vreme, A490/1 și A490/3, respectiv trei-parcele destinate dezvoltării serviciilor pentru această zonă. Pentru zona de servicii se va institui obligativitatea întocmirii de documentații de planuri urbanistice, prin care se vor reglementa coeficientul de utilizare a terenului, regimul de înălțime și funcțiunea finală.

D-na Vaida Ana Maria: Într-un alt document pe care îl am eu, proiectul 95 din 2011, pentru zona respectivă spune, zonă de dotări și servicii publice, POT maxim 45%, CUT maxim 1 și înălțimi maxim, aici am văzut undeva, că am subliniat, maxim clădiri de nouă metri, înălțimea maximă în zonă. Nu mai știu care, că l-am tot subliniat. Deci, CUT-ul apare, depinde de 2006, de 2011, într-un loc e 1, într-unul e 3 sau 1,5, dar oricum este înălțimea maximă de cornișă a construcțiilor este maxim nouă metri.

Beneficiar Orlescu Cristian: Da, cea reglementată, adică pentru zona reglementată. Pentru zona propusă de la capitolul 3.5., v-am citit din hârtiile dumneavoastră și cele care se găsesc pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara și în arhivă. Regimul de înălțime se va stabili ulterior.

D-nul Muntean Marcel: Vreau să mai pun o întrebare. Unde este acea stradă care vine de la Decathlon, care este trecută cu PT73, aceea ce, câte benzi este pe sens?

Beneficiar Orlescu Cristian: Scuze, nu am înțeles.

Proiectant arh. Baia Dragoș: Două pe sens, se modernizează.

D-nul Muntean Marcel: Strada Procopie.



Beneficiar Orlescu Cristian: A, Ștefan Procopiu. O secundă, o să vă arăt, PTT73, profilul transversal este prevăzut în Noul PUG, în curs de aprobare.

D-nul Muntean Marcel: Și câte benzi pe sens?

Beneficiar Orlescu Cristian: Aveți pe ecran profilul transversal.

D-nul Muntean Marcel: Exact. Și când credeți că o să fie liniile de înaltă tensiune băgate la pe sub pământ, ca să se poată face strada aceasta, care spuneți dumneavoastră

Beneficiar Orlescu Cristian: Îmi este la fel de greu ca și dumneavoastră să fac aceste previziuni, nu țin de noi, nu știm să vă spunem.

D-nul Muntean Marcel: Păi, nu dar, la gradul de ocupare de acolo, care l-au făcut domnii de la primărie, se prevede două benzi pe sens, deci patru benzi de circulație. Din câte am înțeles, nefiind liniile de înaltă tensiune băgate la subsol, nu se poate face patru benzi, deci două benzi pe sens. Asta e întrebarea mea la domnul architect. Când s-ar putea face acel drum la patru benzi? Și dacă o să se poată face vreodată.

Arhitect Șef Emilian Sorin Ciurariu: Este o altă zonă de discuție, cu drag vă invit la momentul aprobării PUG-ului Timișoarei, profilul ăsta va fi lege, când se va face, un răspuns pe care l-aș putea estima, dar acest profil va deveni lege locală, odată cu aprobarea PUG-ului. Adică, partea de previziuni a PUG-ului e necesară, e obligatorie chiar, așa că orice lucrare se va face în această zonă va trebui să țină cont și să rezerve un profil de acest tip. Când se va face, n-am de unde ști, pentru că PUG-ul deși prevede un set de investiții multianuale, nu poate face proiecția bugetară. După cum vedeți anul ăsta avem un buget mai mic decât anul trecut, în condițiile astea executarea lui și previziunea lui se face de la an la an, dar legea locală va fi asta care o vedeți în fața dumneavoastră, în legea locală a Municipiului Timișoara, această stradă este prevăzută a se face așa și în următorii zece ani, sau poate douăzeci cât o să țină noul PUG, asta va fi legea, toată lumea va ține cont de ea, când se va realiza probabil că atunci când îi va veni rândul.

D-nul Muntean Marcel: Păi, și atunci nu ar fi mai bine să facă și dânșii cele 180 de apartamente, când o să fie toate condițiile îndeplinite.

Arhitect Șef Emilian Sorin Ciurariu: Acuma, eu înțeleg că una din funcțiunile esențiale ale noastre este să facem pe cale de consecință raționamente, dar hai să judecăm cu dreapta măsură, PUG-ul și PUZ-ul PUZ, PUZ-ul așa cum v-am spus în prima mea intervenție ține de dinamica dezvoltării investiționale și de interacțiunea cu vecinătățile, iar PUG-ul ține de o reglementare atât strategică, cât și operațională privitor la dezvoltarea unui întreg oraș, asta nu este o dezvoltare doar de interes local, acest profil este gândit să fie preluat și de Dumbrăvița când o vrea, și când o dori și când o putea, și când o să-l facă, dar noi ca oraș trebuie să ne asigurăm ca în cazul în care ei au nevoie de acest profil, noi îl putem oferi.

D-nul Muntean Marcel: Păi, și dacă o să se blocheze traficul acolo, în zona Decathlon, de la cele 180 de apartamente și celelalte, cel puțin 300 care sunt acuma în zonă, oare nu tot la dumneavoastră la primărie o să vină să ...



Arhitect Șef Emilian Sorin Ciurariu: Încă o dată vă spun, despre blocajul traficului, Comisia de Circulație este cea care este îndrituită să stabilească capacitățile, să dea avizele și inclusiv avizul pe aceste tipuri de profile l-am primit de la Comisia de Circulație, adică există lucruri care ne îndeamnă să ne transformăm. Îmi aduc aminte că în tinerețe am văzut un videoclip superb, în care era o autostradă blocată și oameni cântau, era o melodie superbă, și poate că ar trebui să ne spună multe despre ce înseamnă traficul blocat într-un oraș ca Timișoara. Vă amintesc, că indicele de motorizare al acestei zone este cel mai mare din România, vă amintesc că lățimea străzilor este aproape aceeași ca acum treizeci de ani, iar numărul de vehicule este de cincisprezece ori mai mare, și cam despre asta este lumea în care noi încercăm să supraviețuim, nu pot rezolva o problemă globală printr-un PUZ local, chiar dacă sunt două PUZ-uri, încerc însă să fiu cât se poate de corect față de prezența dumneavoastră aici și să vă dau niște informații despre cum analizăm, cum gândim, chiar dacă nu pot să vă dau un răspuns sau să vă rezolv o problemă. Vă mulțumim și sperăm că câteva din problemele pe care le-ați ridicat, poate le puneți pe hârtie într-o scrisoare, ca să pot să le transmit elaboratorilor PUG-ului. Ar fi un câștig pentru întreaga comunitate, chiar dacă poate unii dintre dumneavoastră sunteți rezidenți de Dumbrăvița nu înseamnă că nu puteți să spuneți lucrurile astea și eu nu voi ține cont de ele. Voi ține cont și le voi trimite chiar și la elaboratorii PUG-ului.

ARHITECT ȘEF
Emilian Sorin CIURARIU



CONSILIER

Steluța URSU