

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Nr. 55935/Aa5/26.01.2026

Proces-Verbal

al dezbaterii publice organizată în data de **15.01.2026 ora 15**, la sediul Primăriei Municipiului Arad, Sala Regele Ferdinand, în vederea consultării publicului asupra propunerilor din Studiul de oportunitate depus în vederea inițierii documentației de urbanism PUZ și RLU -Zona cu funcțiuni mixte: prestări servicii și comerț, locuințe colective, funcțiuni de utilitate publică în regim privat, funcțiuni cu utilitate publică-căi de comunicații, zona verde amenajată, dotări pentru sport și agrement și funcțiuni complementare, amplasament Calea Aurel Vlaicu nr.41-43, CF 310020, CF 354161, CF 312704, CF 348850, CF 309388, CF 312702 Arad Beneficiar: SC GREENBRIER ROMANIA SA, Elaborator: SC STUDIO M ȘOIMA SRL, aflată în etapa a I-a de informare și consultare a populației, conform Or. MDRT nr. 2701/2010.

În data de de 15.01.2026 ora 15, la sediul Primăriei Municipiului Arad, Sala Regele Ferdinand, a fost organizată dezbatere publică în vederea consultării publicului asupra propunerilor din Studiul de oportunitate depus în vederea inițierii documentației de urbanism PUZ și RLU -Zona cu funcțiuni mixte: prestări servicii și comerț, locuințe colective, funcțiuni de utilitate publică în regim privat, funcțiuni cu utilitate publică-căi de comunicații, zona verde amenajată, dotări pentru sport și agrement și funcțiuni complementare, amplasament Calea Aurel Vlaicu nr.41-43, CF 310020, CF 354161, CF 312704, CF 348850, CF 309388, CF 312702 Arad Beneficiar: SC GREENBRIER ROMANIA SA, Elaborator: SC STUDIO M ȘOIMA SRL, aflată în etapa a I-a de informare și consultare a populației, conform Or. MDRT nr. 2701/2010.

La întâlnire au participat:

Reprezentanti Primăria Municipiului Arad:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Reprezentanti inițiator și elaborator documentație:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Persoane contestatare:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Activități:

Ora 15⁰⁰ – deschiderea întâlnirii- dl. arh.Emilian Sorin Ciurariu - moderatorul întâlnirii,

Ora 15⁰⁵ – prezentarea pe scurt a documentației de către arh. Șoima Mircea

Ora 15⁰⁸– sesiune de întrebări și răspunsuri

Ora 16³⁰- încheierea întâlnirii

Au luat cuvântul în timpul dezbaterii:

- Arh. [REDACTED]
- Arh. [REDACTED]
- Dl [REDACTED]
- Arh. [REDACTED]
- Arh. [REDACTED]
- Arh. [REDACTED]
- Arh. [REDACTED]
- Arh. [REDACTED]
- Arh. [REDACTED]
- Arh. [REDACTED]

Întâlnirea a fost deschisă de către d-nul. arhitect șef Emilian Sorin Ciurariu care invită elaboratorul documentației, arh. Mircea Șoima sa prezente pe scurt documentația de urbanism, apoi da cuvântul persoanelor prezente în vederea exprimării punctului de vedere cu privire la aceasta:

Dl. Mitric Paul: Am fost și încă sunt director la Fabrica de Vagoane din Arad. Din păcate evenimentul este unul foarte neplăcut pentru toată comunitatea din Arad, pentru angajați în primul rând și pentru toată lumea. Circumstanțele economice industriale n-au fost unele favorabile și din păcate s-a ajuns la această decizie, în schimb, noi ca și organizație vrem să acordăm suport maxim în a utiliza acest teren în scopuri cât mai bune și pentru viitorul orașului Arad.

Dl. Arh. Șef: Mulțumesc!

Dl. [REDACTED]: Dacă mai sunt alte întrebări legate de ce s-a întâmplat, de asta sunt aici prezent.

Dl. Arh. Șef: Știu, dar noi am vrea să avem discuția legat de ce o să se întâmple. Afacerile și deciziile manageriale nu sunt de competența acestei întâlniri.

Dl. [REDACTED]: Voiam doar să punctez, că, ca și organizație s-au investit în ultimii ani, în ultimii 4 ani, în fiecare an, aprox. 2 mil. euro pentru a se crea condiții de lucru foarte bune și a se re tehnologiza ca și industrie. Din păcate, piața a scăzut foarte mult și s-a ajuns la această decizie.

Mulțumesc frumos.

Dl. Arh. Șef: Luați microfonul și prezentați-vă, vă rog.

D-na. Arh. [REDACTED]: Eu am mai văzut prin străinătate reconversii de clădiri industriale și m-aș fi gândit pentru aici, nu știu dacă s-a făcut o evaluare individuală a fiecărei clădiri, în primul rând, cum s-ar putea refolosi. În toată Europa există parcuri industriale refolosite, schimbate în locuințe, dar incluse în hale, studiouri pentru artiști, tot felul. Deci eu aș fi vrut să existe așa un studiu pentru aceste clădiri. Chiar totul să se radă și să nu mai rămână nici urmă? Întâmplarea face că și locuiesc aproape, pe Miron Costin. Deci când deschid fereastra eu văd: coșurile de fum, halele, bine, s-a demolat ce s-a demolat...forja aia care făcea gălăgie, dar, nu știu, dacă chiar totul trebuie demolat, mai ales dacă și domnul zice că ați mai făcut investiții, nu știu în ce constau, bine, poduri rulante, sunt tot felul de chestii acolo, industriale. Dar...

Dl. [REDACTED]: Da. .. și roboți industriali.

D-na. Arh. [REDACTED]: Bine, se poate folosi carcasa. Să se scoată dinăuntru dacă tot s-ar păstra ceva din hale. Că văd că tot locuințe se vrea în special, din ce am înțeles, mai mult locuințe. Ori blocuri ori.. Și nu știu, chiar în hala aia care-i lângă locuințe, este înaltă, într-adevăr, în ea, nu știu, înăuntru, nu sunt poze din fiecare? Deci eu aș fi vrut să văd cum arată și pe din afară și pe dinăuntru acum halele astea. Și.. să se studieze mai atent ce se poate păstra. Totuși e o zonă istorică, veche, am poze cum arăta atunci. Știu că și există un tablou cu toată incinta, o perspectivă foarte, foarte frumoasă cum era acolo. Deci asta numai am vrut să zic....

Dl. Arh. Șef: Dacă mai sunt opinii legate de acest aspect, aș vrea să le auzim cu toții ca să putem să-l dezbatem o singură dată, sau să avem un răspuns din partea colegului.

D-na Arh. [REDACTED], Președintele Ordinului Arhitecților din Arad: Bună ziua, mă adresez în calitate de reprezentant al profesiei noastre. Scopul nostru nu este nicidecum să oprim sau să împiedicăm vreo dezvoltare, sau să încurcăm lucrurile mai mult și cu atât mai puțin, este să atacăm vreun coleg, așa că Mircea te rog frumos să nu ne-o iei personal.

D-na Arh. [REDACTED]: Eu am analizat puțin studiul ăsta de oportunitate și aș vrea să fac niște observații punctuale, pe studiu efectiv, da? Adică să pun întrebări raportat la acesta. Prima întrebare și una generală ar fi: aceasta dezvoltare ce plus valoare aduce municipiului astfel încât să-i crească atractivitatea? Ce anume aduce astfel încât Aradul să aibă și Timișoara și Oradea să nu aibă? Ce aduce astfel încât să atragă oameni și să nu mai plece oameni din municipiu? Asta e o întrebare generală la care cred că ar trebui să ne gândim puțin.

Apoi, în tabelul de parcele, în care au fost tratate parcelele, acestea au fost tratate strict ca și suprafețe de teren, nu suprafețe de teren care au un fond construit pe ele, care au niște clădiri intabulate, niște clădiri existente care ar fi trebuit să fie relevate printr-o ridicare topografică. Mi se pare că lucrarea, mai degrabă, a fost realizată pe un suport cadastral, decât pe un suport topografic. Sunt foarte multe, dacă ne uităm la pozele 3D, sunt foarte multe elemente acolo care nu au fost tratate. Drept urmare, apreciem că ar trebui să existe, după cum spunea și colega d-na Jușcă, o expertiză tehnică prin care să se aprecieze care sunt clădirile care ar putea fi refunctionalizate, și un studiu istoric și un studiu al fondului construit. În concret, ce anume de acolo mai poate fi considerat valoros și ar putea fi integrat astfel încât să aducă acea plus valoare despre care vorbeam.

Mi se pare că relația dintre insulele urbane 1 și 7 cu clădirile existente cu un regim mic de înălțime ar putea fi, în continuare, puțin îmblânzit. Relația cu canalul Mureșel, iarăși mi se pare că

este tratată destul de superficial. Dacă vă plimbați cumva vara, eu mă plimb destul de mult prin oraș, se simte destul de neplăcut ce e acolo. Legătura rutieră cu str. Corneliu Coposu și Banu Mărăcine nu poate fi tratată la un nivel atât de superficial, mă scuzați, dar mie mi se pare că în momentul de față este tratată superficial. Este o idee, este o legătură care trebuie să existe, dar la modul în care se propune acea intersecție, realist, cum se va putea și realiza efectiv? Că de picturi suntem sătui cu toții, cel puțin eu una am destule la Vladimirescu.

Se propun 13.800 mp de spațiu verde public, în această fază, iar la un moment dat, precizați că restul, până la 28.000 și nu știu cât ați calculat, 2 metri pătrați pe cap de locuitor, se vor propune în fazele următoare. Aș vrea să știu de ce și cum se va întâmpla concret lucrul ăsta? Adică mi se pare că un proiect de o asemenea anvergură din această fază ar trebui să fie deja destul de detaliat.

Apoi, la un moment dat precizați că edificarea terenului reglementat prin desființarea sau reconversia construcțiilor existente și construirea obiectivelor noi din cadrul insulelor urbane în conformitate cu subzonele aferente. Adică lăsați posibilitatea acestei reconversii, dar nu explicitați clar care, cum, unde vor rămâne și nu se vor demola, dacă va fi cazul.

Totodată, precizați că se vor asigura, deci asigurarea cu utilități a obiectivelor prin bransare la rețelele de utilitate publică din vecinătate sau prin adaptarea de soluții locale pentru cele inexistente. Aș vrea să știu ce înseamnă soluțiile locale în acest context în centrul orașului. Pentru că mi se pare că nu se pot admite. Deci fraza asta nu are ce să existe în acest studiu de oportunitate.

Se precizează că vecinătățile incintei nu impun retrageri. Cum adică nu impun retrageri?

La înălțimile față de vecinătăți, se specifică 1/2 din înălțimea la cornișă, dar nu a clădirii celei mai înalte. Poate ar trebui precizate. Aveți înălțime atât la atic, cât și înălțime maximă. Poate ar trebui precizate că sunt admise și clădiri cu acoperiș tip terasa, nu doar așa, șarpantă.

Când ajungem la partea de circulații, apreciez că prospectele stradale noi propuse ar trebui tratate din această fază mult mai detaliat. Aceste trame pe care le-ați propus, într-adevăr, asigură continuitatea căilor de circulație, însă amplitudinea și anvergura proiectului și distanțele respective, mi se pare că impun mai mult decât ce avem în momentul de față, practic niște circulații rutiere betonate complet și atât a fost. N-avem, sau cel puțin, zona de spațiu verde de pe aceste artere principale mi se pare că nu prea are loc să fie, să existe. Și, cum ziceam, toate prospectele stradale ar trebui să aibă o secțiune transversală prin care să vedem ce relație vor avea cu aceste insule urbane propuse. Tot la circulații undeva specificați că, în afară de accesele descrise mai sus, ce deservește obiective existente și străzi noi propuse, se vor putea realiza accese suplimentare în vederea asigurării unei bune permeabilități și accesibilități în interiorul insulelor urbane, accese adaptate categoriei de importanță a străzilor. Deci, înțeleg că, pe lângă aceste circulații majore, oarecum propuse în această fază, în cadrul insulelor urbane vor mai exista alte circulații care vor fi în regim privat sau tot public?

Astea sunt întrebări și după aia vedem cum și dacă răspundem. Detaliați aici toate parcările în toate situațiile posibile. Numărul locurilor de parcare respectă HCLM-ul.

Spațiul verde per cap de locuitor spuneți că va ajunge la 28.200 de metri pătrați. Apreciați undeva la 3 locuitori per apartament. Eu consider că acest spațiu verde ar trebui să fie distribuit și amplasat din această fază, dar lucrul ăsta l-am mai precizat.

În bilanțul teritorial, deși precizați că sunt 28.200 de metri pătrați, îl treceți ca și 13.000, cât aveți propus strict acolo în zona Marta. Pentru toată această zonă, adică e o dezvoltare de 28 de hectare, care se va întâmpla probabil în următorii 20-30 de ani, nu avem zone tehnico-edilitare deloc? Adică să nu-mi spuneți că nu vor exista stații de pompare, posturi de transformare sau altele. Astea ar trebui undeva avute în vedere, că ele apar așa... Adică nu ținem cont de ele din faza

asta? Începem să dezvoltăm și hop, aici și așa, aici apare câte o dotare din asta tehnico-edilitară, fără nici o coerență, ca să zic așa, cu restul ansamblului.

Încă într-un loc apare implementarea de soluții locale pentru utilități, lucru cu care nu sunt de acord.

La echiparea edilitară nu tratați alimentarea cu gaze naturale, nu tratați iluminatul public pe străzile propuse și nu tratați problema transportului public în zona respectivă.

Totodată, deșeurile menajere vor fi depozitate în containere speciale tip europubele, dar ați uitat să precizați de platformele gospodărești pe care se vor amplasa și care, cumva trebuie să existe în ansamblurile de locuințe colective.

La zona 3, deci la indicatorii urbanistici propuși, există unele greșeli, sunt necorelate cu planșele și după bilanțul teritorial, în zona insulei urbane 5 este de fapt zona 6 și nu zona 5.

Astea sunt strict aspecte tehnice pe care le-am analizat, așa cum e cutuma. Pe lângă lucrurile astea strict tehnice, apreciez totodată că amplasamentul în centrul municipiului, a unei zone de o asemenea anvergură, printre ultimele de acest fel, trebuie să ne ofere ceva ce nu există, ceva ce încă nu avem, ceva ce să aducă plus valoare pentru că din Arad se pleacă, nu se vine, din păcate.

Atât am avut de zis, cine urmează?

Dl. Arh. Șef: Am văzut un semn, domnul Arhitect Nagy, sau mi s-a părut?

Dl. Arh. [REDACTED]: Bună ziua. Aș vrea să pornesc de la două exemple de catastrofică practică. Unul dinainte de 1989, și anume extinderea respectivei zone industriale într-un mod absolut neprofesional și despotice, prin desființarea unor străzi și afectarea foarte puternică a țesutului din zona de locuire, fără niciun fel de posibilitate de intervenție la vremea respectivă din partea cetățenilor Aradului. Al doilea exemplu este după 1989, când s-a înstrăinat o bucată din zona respectivă și un exemplu recent de rea practică, nu știu dacă există și altă termen, și anume magazinul Lidl, unde era o construcție care era din familia arhitecturală a gării și care într-o primă fază, noi în Asociația Pro Urbe am fost asigurați de către administrația locală că se va păstra și magazinul Lidl se va dezvolta păstrând această construcție care era din cărămidă, era placată cu o cărămidă aparentă la fel ca și gara și care a dispărut. Probabil că nu se sesizează lucrurile astea, dar eu le spun pentru că în Arad patrimoniul, deși mie îmi impune, altora, nu se poate apăra decât participând. Apreciez inițiativa colegei care a inițiat această întâlnire, și în această lumină cred că trebuie spus, și aș relua ce a spus colega noastră președinte al Ordinului Arhitecților, alții poate că ar aprecia astfel de construcții de patrimoniu, altfel decât o facem noi, iar în încheiere aș spune ce spunea domnul Levente Bognar, și anume dacă demolăm ceea ce a fost construit în perioada austro-ungară, să ne imaginăm ce ar rămâne. Asta cred că trebuie să avem în vedere. Mulțumesc!

Dl. Arh. Șef: Mulțumim! Dacă avem alte intervenții?

Dl. [REDACTED]: Da, bună ziua! Eu mi-am propus să fac niște observații principiale, la modul general, care se adresează colegului, în calitate de elaborator, dar și inițiatorilor acestui plan urbanistic cu o bătaie foarte lungă, așa cum s-a mai spus deja, dar și administrației locale, Primăria Municipiului Arad sau cine este menit să țină un contact constructiv cu inițiatorii planului urbanistic și beneficiarii lui.

Ținând cont că orice plan urbanistic, după cum știm, are pe lângă, sigur propunerile de dezvoltare legată de afacerea inițiatorului, există și componenta obligatorie care se cheamă interes public al municipiului Arad și al locuitorilor municipiului, actuali și viitori. Viitori beneficiari la rândul lor, concetățeni ai dezvoltării propuse prin acest plan.

Vreau să spun în acest sens că această dezvoltare cu suprafața de 28 de hectare, rotunjit, din punct de vedere al suprafeței și al funcțiunilor propuse, seamănă foarte mult cu una din zonele existente în Arad și anume zona 3 Micalaca cuprinsă între străzile Bulevardul Titulescu și Malul Mureșului, Splaiul Magheru și zona verde aferentă zonei inundabile, începând de la biserica Maranata și până la podul rutier către cartierul Aradul Nou. Acea zonă are tot 28 de hectare.

În acele 28 de hectare se regăsesc o multitudine de locuințe, de la P + 4 până la P +10, o multitudine de funcțiuni, să le zicem generic complementare, dar care sunt, cum să zic, nominalizate distinct și cu suprafețe aferente, distincte, și nu vreau să fac apologia urbanismului din anii 80, dar corect puse.

Ce vreau să reproșez la ce mi se propune prin acest plan, sigur, suntem doar la faza de aviz de oportunitate, dar părerea mea este că dacă nu se discută aspectele acestea, nu se punctează și nu creăm condițiile ca, colegul Mircea Șoima să lucreze mai mult și să detalieze mai mult niște lucruri, cei care vor suferi va fi administrația publică, în primul rând, pentru decizii care vor trebui luate ulterior, peste, nu știm, câțiva ani, când va începe să se pună în aplicare planul, și probabil și noi, cetățenii, care vom fi deranjați de anumite faze ale proiectului, care vor fi, la un moment dat, fizice, adică modernizări de drumuri, intersecții.... Nu vreau să zic acum că nu-i desenat, dar.. sau.. este desenat, nu mai știu exact, sensuri giratorii, racorduri de străzi, rețele edilitare și așa mai departe. Pentru că în acest areal, practic, dacă se pune în aplicare acest tabula rasa, vom avea un teren virgin, fără drumuri, fără utilități, fără nimic.

Cu alte cuvinte, revin, trebuie stabilită, din punctul meu de vedere, multitudinea de funcțiuni generale, principale, care trebuie amplasate în zona asta. Deci, zona de locuință cu regim de înălțime, școală, zona de educație, dar școală la ce nivel? Gimnazial, liceal, creșă, grădinițe? Câte? Ce suprafață au nevoie? Dotări pentru sănătate, dotări pentru sport și agrement, parc public, adică între a face o mică pată de verde și a spune că e o zonă de agrement și spații verzi, pentru care, în regulament, se dau exemple și de căsuțe de vacanță și “bungalouri”, mi se pare puțin nelalocul potrivit.

Și revin la comparația cu zona 300 Micalaca. În această zonă există clădiri pentru educație la nivel universitar, al Universității Aurel Vlaicu, mai multe clădiri, un ansamblu de clădiri care ocupă 1,3 hectare. Există clădiri pentru sănătate care ocupă, cumulativ, aproape 1 hectar, 0,8 hectare. Există clădiri publice, instituții publice, care și ele însumează în jur de 1 hectar, 1 hectar jumate. Există clădiri comerciale de tip supermarket cu 1 hectar jumate. Există un spațiu civic-urban, denaturat din păcate puțin, că a fost ocupat de parcuri supraterane, care ar fi avut menirea să dea un mic aer de centru, hai să spunem de cartier, sună cam denaturată expresia asta.

Îmi pare rău să spun că nu se văd și nu se disting toate acestea în cele propuse de tine. Cred că trama stradală trebuie dezvoltată, precizată, clarificată de acum, împreună cu autoritatea publică locală, să se știe traseul străzilor mai în detaliu, nu doar două străzi principale, nord, sud, est, vest, pentru că vor fi zone de locuință care trebuie, după cum știm, să aibă acces. Tu ai pus cele două străzi importante, una cu profil care continuă strada 6 Vânători, care, în opinia mea, nu este suficient, și alte străzi cu un profil stradal de 12 metri, care înseamnă două benzi de circulație și trotuar eventual, nu știu, un metru de spațiu verde.

Eu cred că cele patru străzi reprezentate de tine sunt corect puse, dar trebuie să aibă un front stradal mult mai mare, așa cum ziceau antevorbitorii mei. Mi se pare că cele patru benzi nu sunt suficiente, pentru că, deci n-am văzut, la fel ca și colega noastră, doamna președintă, dacă îmi dați voie, nu s-a pus problema posibilității realizării de transport public, care înseamnă cel puțin o bandă de circulație în plus, pentru că e clar că se va face cu autobuze, în opinia mea electrice de

preferință. Nu s-a luat în calcul posibilitatea că aceste transporturi în comun vor avea stații de autobuz și așa mai departe și corelarea lor cu zonele funcționale propuse, pe care eu personal recomand. Sigur că nu îmi permit să dau soluții, dar cred că reamplasarea unor spații, cum ar fi un parc public, la dimensiunile corect calculate de tine, să-și găsească o reamplasare și o poziție corectă.

La fel, utilitățile și traseul lor, cred că este foarte important să fie stabilit, cel puțin principal, încă din faza asta. Mulțumesc frumos!

Dl. Arh. Șef: Mulțumim! Mai avem intervenții?

D-na Arh. [REDACTED]: Eu am să mă refer mai concret la PUZ, după ce am avut o privire așa generală și am comparat cu Zona 300. Pe de altă parte, nu știu, parcă nu mă simt foarte bine să fac elogiu urbanismului de anii 80 în 2026.

Am văzut că se propune un POT mărit de 40% în ideea că vom avea funcțiuni complementare, servicii, etc.... Care sunt aceste funcțiuni complementare? Pentru că una este să am un P+11, cu un magazin, nu știu, în care se vinde lapte, pâine și alături mai am un cabinet medical și am zis că am servicii. Și alta este să am într-adevăr niște servicii la parter.

De exemplu, în zona 4 se propune un POT de 60%, un spațiu verde minim de 20%, de unde trag concluzia că mai rămân maximum 20%, asta în cel mai bun caz, suprafețe alocate insulei urbane pentru acces, drumuri, alei și așa mai departe. Mi se pare foarte puțin 20%.

Și la fel, în zona 5 se propune un POT de 75%, cu zonă verde de 20% și mai rămâne 5% pentru toate aceste funcțiuni. Iar cu CUT-ul se merge până la 3,9, ca să nu depășim 4....

Toate aceste servicii, dotări funcționale și care sunt foarte generos, descrise în text, cum zicea colegul și soțul meu. ... Deci trec de la ștrand, bungalouri, adică tot ce scrie în regulamentul de urbanism am pus acolo, dar eu nu cred că e corect așa. Pentru ca să facă un ștrand, ar trebui să apară pe planșa asta, iar pe de altă parte, cred că toate astea trebuie alese și gândite în concordanță cu necesitățile orașului, pe care nu poate să le știe în mod real decât administrația publică. Deci, zone comerciale, nu știu în ce măsură mai e nevoie ... zonă mai intens, comercială decât asta, nu cred că există în Arad. Avem, în afară de ce se vede pe planșa asta, mai este zona gării, mai este UTA, deci sunt magazine peste tot. Și magazinele astea... nu neapărat sunt toate funcționale, multe dintre ele sunt închise.

La străzi nu mă mai refer, că au fost, detaliate aici de colegi.

Zonele astea funcționale, unde zicem că facem tot felul de dotări de tot felul, deci ele au indicii lor specifici de POT, de spațiu verde. Deci de asta consider că e foarte necesar că ele să fie materializate pe planșă și să știm.

Pentru că una este să amplasez o școală, de exemplu, în partea de sud-est, lângă postul Trafo, de acolo.... și alta este să amplasez o școală, poate, în partea centrală a sitului, accesibilă tuturor.

Pe de altă parte, eu am o întrebare și față de autoritatea publică, care, nu știu dacă este conștientă de ce înseamnă introducerea... asta este un cartier, deci prin comparație cu Zona 300, unde avem mai puțin de 3.000 de apartamente, și nu 4.700, avem mai puțin de 3.000 de apartamente, cam 2.800, astăzi le-am numărat cu răbdare... nu știu dacă autoritatea publică este conștientă de impactul introducerii acestui cartier în rețeaua de transport publică actuală. În infrastructura edilitară. Deci, care este impactul pe care acest cartier îl aduce în oraș?

Iar pe de altă parte, nu știu dacă există o strategie a primăriei, de a nu dezechilibra întregul oraș. Pentru că realizarea unui asemenea pol, că va fi un pol de interes, deci poate să omoare actuala zonă centrală. Nu cred că vrem să scăpăm de ea, ea oricum nu se simte prea bine, adică sunt foarte multe magazine goale, locuințele sunt foarte multe nelocuite, dar este un centru

istoric, este ceea ce caracterizează oraşul ăsta. Deci noi, fără zona centrală, actual existentă, suntem Zimnicea. Adică nu ştiu dacă asta ne dorim. Şi cred că ar trebui să existe o strategie a primăriei, pentru o dezvoltare echilibrată a oraşului.

Poate că aici ar trebui să existe nişte studii exacte făcute de oameni care au această meserie şi care să depisteze, să găsească acel ceva care, într-adevăr, aici ar aduce plus valoare, fără să dezechilibreze restul oraşului.

Pe de altă parte, observaţia cu patrimoniul construit industrial pe care, într-adevăr, sigur, nu poţi păstra tot, dar nu poţi să spui că ai făcut o reconversie a unor clădiri istorice de patrimoniu industrial, clădiri care au stat acolo începând cu 1891, 134 de ani. În momentul în care peste ele, nu e materializat pe planşa asta, dar peste ele trece strada 1. Deci înseamnă că nu avem nicio intenţie să le păstrăm, în momentul în care noi am desenat liniştiţi două străzi perpendiculare care trec peste aceste clădiri.

Eu cred că fabrica asta care a ținut economia Aradului atâţia ani, timp de 134 de ani, a fost un aport esenţial la economia Aradului, merită, măcar aşa, pentru cei care au muncit acolo. Deci fabrica în care s-au făcut de la locomotive cu aburi, la avioane, vagoane, merită să rămână, măcar prin ceva, în memoria colectivă a oraşului.

Deci să nu ajungem iar în situaţia în care am fost cu UTA, de exemplu, în care am ras tot, acolo acum avem nişte hale şi locuinţe şi eu sunt convinsă că nici măcar copilul nostru care are 30 de ani, nu mai ştie exact ce a fost acolo. Poate fabrica asta merită mai mult de atât.

Iar... o analiză făcută atent, nu se poate să nu, se poată, orice funcţiune poate să aibă loc în două, trei, nu toate. E clar, că nu o să fie toate, dar măcar alea..

Nu vreau eu să dau aici reţete sau să fac corectură sau, eu ştiu, să nu fiu interpretată, deci departe de mine gândul, dar cred că o zonă verde, consistentă, obţinută prin retragerea frontului stradal la limita halelor actuale, care să fie pe toată lungimea frontului stradal şi care ar duce, o dată s-ar obţine un parc de cartier serios, iar pe de altă parte, am avea un alt fel, alt tip de bulevard, similar cu Bulevardul Republicii, care are axa verde pe mijloc.

Deci nu ar fi Calea Aurel Vlaicu doar o cale majoră de circulaţie. Nu ştiu, poate ca Bulevardul Kiseleff, unde zona verde e pe o parte, adică, cred că ar aduce un plus şi casei Marta, care ar putea să stea într-o zonă verde cât şi întregii zone.

Iar o altă întrebare a mea, tot către administraţia publică, ar fi dacă există un plan de etapizare a acestei investiţii şi cum se gândeşte etapizarea asta, de unde începem, unde terminăm, dacă există o estimare a costurilor, care o să descrie în studiul de oportunitate costurile de realizare a intersecţiei cu strada Coposu din afara incintei, care intră în obligaţia administraţiei locale. Există o estimare a acestor costuri? Sau o estimare a costurilor de racordare a reţelei stradale, la reţeaua stradală existentă în afara incintei, pentru că asta o să se întâmple, sau a bransamentelor în afara incintei. Asta am avut în mare de spus, fără să ne repetăm prea tare.

Dl. Arh. Şef: Mulţumim! Sunt mai mulţi colegi pe aceeaşi linie. Porniţi dintr-o parte, vă rog.

D-na. Arh. [REDACTED]: Dacă doamna şi domnul [REDACTED] au pus puţin scară la obiectul studiat, aş vrea şi eu să accentuez, din punctul meu de vedere, ar fi foarte important de a defini, pe lângă caracterul comercial şi de locuire, şi un caracter istoric. Şi pentru asta aş insista să se facă acest studiu pe fondul construit.

Eu astăzi am avut ocazia să mă întorc de la un şantier din Curtici şi ansamblul este spectaculos: cu turnurile şi coşurile de fum, cu hala care este centrală.

Înţeleg că pe cele două axe care sunt definite, momentan se percep ca un obstacol, dar poate fi în avantaj, adică poate să fie o carte de vizită a Aradului când vii dinspre drumul

expres dinspre Oradea, și nu o greșală care s-a întâmplat. Și se poate trata, mai ales lățind și introducând funcțiunile menționate anterior, spațiu verde, circulație, autobuze, poate se lățește drumul, poate se crează un sens giratoriu și în jurul obiectivelor care se păstrează. Deci, din experiență, sau studiile de caz, se pot studia cazuri. Există un antecedent. La PUG s-a întocmit un studiu istoric, fabrica apare în multiple locuri. E contextul personal, istoric cu Aradul, cu locuitorii cu locul, trebuie păstrat din punctul meu de vedere.

Și asta ar fi sugestia, să se aprofundeze studiul și să se aloce și un caracter istoric amplasamentului. Atâta. Mulțumesc!

Dl. Arh. [REDACTED]: Sunt arhitect, am un birou de proiectare de arhitectură.

Mărturisesc că nu am studiat documentația, dar asistând aici la discuții am o propunere, în măsura în care ar fi posibil să se ia în considerare. Să ținem cont că Aradul are un centru istoric foarte valoros, de care suntem mândri, și... care e înconjurat de cartiere de locuri de care nu suntem mândri.

Deci, dacă am vrea să păstrăm un caracter istoric al orașului, ar trebui să ne gândim dacă este posibil să creăm niște construcții, înțeleg că aici se pune problema să se demoleze pe o suprafață destul de mare, și am înțeles de asemenea că sunt clădiri care pot să ajungă la P+4, dar și mai mari. Cele care ajung la P+4, mă gândesc că s-ar putea crea, din punct de vedere spațial, ca niște incinte, pentru că Aradul așa este construit. Tot centrul vechi este construit cu fronturi stradale și cu incinte, cu curți. Nu cu arhitectură de corpuri izolate. Cu aia vom crea acolo o fractură spațială între existent și partea mai nou construită, care nu va fi percepută în mod favorabil. Deci, așa propune în măsura posibilului, să nu se facă niște blocuri, pur și simplu corp izolat, ci să se încerce niște blocuri care să creeze incinte, ca să ne adaptăm spațial, să facem o legătură cu partea veche a orașului acceptând arhitectura modernă, bineînțeles.

Dar spațial cred că ar fi posibil treaba asta. Crearea unor asemenea imobile, cred că ar fi posibilă. Dacă se poate bine, dacă nu, eu atât am avut de făcut această propunere.

Dl. Arh. Șef: Ok, mulțumim. Te rog. Da? Pofțiți.

Dl. [REDACTED] Da, bun. [REDACTED] mă numesc și sunt un cetățean derutat. Bun.

Deci să începem cu începutul: Este o documentație de studiu de aviz de oportunitate. Nu e PUZ și trebuie discutate problemele la nivelul avizului de oportunitate, nu cu detalii și alte minuni. Bun. Primul.

Eu n-am înțeles totuși cu ce se ocupă PUZ-ul ăsta. Pentru că titlul zice că este conversie sau reconversie zonă. Păi reconversia înseamnă refuncționalizarea unor clădiri existente, cu intervenții mai mici sau mai mari. Dacă demolez tot, asta e regenerare urbană și are alte reguli.

Părerea mea e că ar trebui să fie reconversie/ regenerare urbană, incintă....

Dacă acceptați asta și ar trebui să cereți beneficiarului să opteze pentru modul ăsta de abordare a lucrurilor. Pe terenul ăsta, trebuie marcat distinct: care sunt zonele în care se face reconversie și zonele în care se face regenerare.

De la asta se pornește atunci când se face sau, mă rog, când se elaborează ideea, că ăsta e concept. Concept înseamnă idee, ideea care stă la baza viitoarei structuri urbane. ăsta e un cartier.

Deci care e ideea care stă la baza cartierului ăstuia? Eu n-am înțeles care este. Cardo și Decumanus, nu vă supărați, îl făceau romanii când făceau câte un oraș în pustie. Asta îl făceau Cardo, Decumanus.....

ăsta nu e, nu e, asta nu e incintă în pustie, nu? Pot să spun că străzile astea două, asta nord-sud, care e în continuare la Șase Vânători, dacă cumva îi dați drumul în, cred că, Miron-Costin e acolo, sau Banu-Mărăcine, nu mai știu care, va genera un trafic, că o să blocheze tot acolo. Pentru că este direcția care evită piața Podgoria. E un dop în circulația orașului.

Iar cealaltă est-vest, nu se poate face. Pentru că în partea de est e o fundătură. Acolo e stație de transformare de, nu știu, 400 kvPe frontul cealălalt sunt locuințe individuale, și dă într-o intersecție care deja e poluată de termitierele de pe Tricoul Roșu.

Păi dacă voi vă imaginați că acolo poate să mai intre o circulație majoră, ar trebui să fie o stradă de gradul 2, totuși, nu de gradul 3, cum ați făcut-o voi, într-o intersecție care acuma nu va mai putea prelua traficul ăsta.....

Fiind un cartier obligatoriu, trebuie să aibă un centru de cartier. Cum se stabilește ăla în raport cu zona regenerată, zona de reconversie? Ce conține? Acolo e un meniu întreg. Păi, alea trebuie diferențiate. La avizul de oportunitate se cam definește tema pentru PUZ, cu condiționările pe care le are. Nu prea apar. Și din felul în care astea se corelează, rezultă și ideea care stă la baza cartierului.

Pot să spun că rețelele, pardon, magistrale de utilități din zonă nu pot să preia consumurile pentru 15.000 de locuitori. Garantat. Deci eu nu știu dacă ați avut discuții cu cei de la Apă-Canal. Acolo-s niște magistrale Alea pot să preia 15.000 de consumatori? Mă îndoiesc.

Au fost probleme și atunci când au făcut UTA, blocurile alea și au fost discuții exact pe tema asta. Și alea sunt preluate cu dificultate.

Iar ampriza străzii Nord-Sud trece peste o zonă reglementată printr-un alt PUZ unde sunt parcarile celor de la blocuri, sunt alte, alte lucruri. Și, oricum, dacă vreți să-i dați drumul pe acolo străzii, partea aia ar trebui să fie inclusă în PUZ-ul ăsta. Deci, obligatoriu. Sau să preceadă PUZ-ul, cum vreți voi. Dar e foarte puțin, puțin realistă trama stradală, să știți. Și, mă rog, care-i ideea care stă la baza ăstuia că.. conceptul nu asta trebuie să ne spună și eu n-am prea înțeles, să știți, de asta-s derutat. Mulțumesc. Poate mă lămuriiți.

Dl. Arh. Șef: Mulțumesc, te rog.

Dl. Arh. [REDACTED]: Foarte scurt, ca o concluzie. Câteva cuvinte mai vreau să spun și eu acuma la final.

Dacă vă uitați pe hartă, avem strada Simion Bărnuțiu, care e înclinată, e pe diagonală, în Cartierul Funcționarilor. Dacă prelungiți această stradă, o să se intersecteze cu Calea 6 Vânători. Ajunge la intersecția aceea despre care tot s-a vorbit, care în intersecția aia ar trebui să fie un sens giratoriu. Pe Calea 6 Vânători, un sens giratoriu cam de mărimea celui de la Podgoria, pentru că avem deja 4 benzi sau 3 benzi pe toate sensurile de circulație și plus ceea ce se propune, această arteră nouă, tot de 4 benzi de circulație, și atunci, în felul acesta, s-ar crea un triunghi acolo la mijloc, care spunea și colegul meu că poate să fie un centru de cartier, un centru de cartier care poate să se descarce mai bine pe această stradă diagonală, Simion Bărnuțiu, dar și pe Ion Moldovan, unde avem pe colț clinica aceea medicală.....

Dacă astea două străzi se întâlnesc, la un moment dat, strada Ion Moldovan cu Simeon Bărnuțiu, acolo poate să fie iarăși un sens giratoriu. Bineînțeles, Ion Moldovan se continuă până în capătul celălalt și se întâlnește la...Miron Costin, da? Acea stradă trebuie să fie iarăși cu patru benzi, din start, nici nu se poate pune discuția să fie doar două.

Atunci triunghiul acela pe care, vă rog să vă faceți un exercițiu de imaginație, acolo în mijloc, poate să fie o insulă urbană, o a opta insulă urbană, care, după părerea mea, ar trebui să aibă un procent mai mare de ocupare, nu de 75, poate de 80, dar neapărat cu un parc central, asemenea celui din New York și, apropo, de ce nu se propun clădiri mai înalte de 10 etaje?

Adică, eu înțeleg că vreți reconversie urbană și să păstrați hale și așa mai departe. Nu, nu e o supărare. Colegii, n-am nimic împotriva.

Se pot păstra hale, sunt exemple de genul acesta în marile orașe din Europa, să păstrăm cum e la Viena, fosta, gazometru sau puteți da alte exemple. Dar... De ce nu putem avea clădiri

mai înalte de 10? E cumva restricție aeronautică sau efectiv investitorii nu doresc niște clădiri mai înalte de 10 etaje? E mai greu de executat? Sunt costuri suplimentare?

Odată ce le calculezi și lași un parc mare în mijloc și bulevardul acela poate să fie ca și bulevardul Revoluției, cu un parc în mijloc.

Altă propunere ar fi ca fiecare zonă din asta să fie pe urmă, să aibă un PUZ aparte, fiecare să fie tratată individual, eventual....

Apropo de intersecția aia cu sens giratoriu de la Calea 6 Vânători, mie mi-a luat cam jumătate de oră să fac un exercițiu și am făcut sensul la giratoriu. La fel și pe Banu Mărăcine, am făcut un sens giratoriu oval, iarăși nu mi-a luat mai mult de jumătate de oră să-l fac și să rezolv toate străzile.... Pot să-ți îl dau, nu-i problemă, nu te superi că îți spun. Era necesar, acum, poate nu erau așa multe întrebări pe direcția asta. Cam atât, mulțumesc.

Dl. Arh. Șef: Îl rog pe colegul nostru, care și-a notat doua A4 de observații, să vă dea niște răspunsuri care sunt conținute în demers sau să vă dea niște răspunsuri care au fost ridicate de dumneavoastră, n-au fost conținute în demers și să transformăm acest dialog într-un dialog constructiv, așa cum a fost până acum, profesional și care face cinste profesiei noastre în această zi deosebită.

Dl. Arh. [REDACTAT]: Nu știu de unde să încep, vă spun sincer, că sunt așa de multe întrebări, am încercat să le notez, dar o să luăm pas cu pas și vedem prin dialog ce rezultă.

Deci, în primul rând, pentru partea de reconversie și ce clădiri să se păstreze, da, categoric se va face un studiu istoric al zonei. Nici nu se pune problema. Doar că în această etapă, în faza de aviz de oportunitate, nu este încă etapa pentru acest studiu. Studiul acesta urmează după avizul de oportunitate. Categoric. Nu se va putea face mai departe, nu se va putea merge la monumente fără acest studiu.

Dl. [REDACTAT]: Ce ți-am spus eu că trebuie să clarificați, nu necesită studiu istoric. Deci e conversie sau regenerare? Asta nu-i studiu istoric. Ce vă propuneți? Să radeți tot și e regenerare sau doriți ca o parte din clădiri să fie făcută conversie? Care-i, de fapt, obiectul? Pentru că de la asta pornești mai departe, cum împărțiri, funcțiuni și mai știu ce ai tu pe acolo.....

D-na. Arh. [REDACTAT]: Deci monumentele nu o să te forțeze nici pe tine, nici pe beneficiar să păstreze din ele. Asta este o temă, este o coerență a proiectului. Dacă știm care este subiectul, redactând un PUZ și mergând în faza 3 la avizul de monumente, nu cred că ei o să spună că stop joc, hai să analizăm halele.

Deci dacă nu este o inițiativă colectivă, fiecare să-și pună aportul și fiecare să considere că e valoros și să implementați în proiect, nu monumentele vă vor forța. Și studiul istoric este făcut și pentru PUG. Se poate studia, adică incinta apare în minim șapte sau zece locuri.

Dl. Arh. [REDACTAT]: Dacă se dorește să se demoleze tot, e ok să se demoleze.

D-na. Arh. [REDACTAT]: Nu, nu e ok!

Dl. Arh. [REDACTAT]: De ce nu e ok?

D-na. Arh. [REDACTAT]: Pentru că sunt divergențe de.....

Nu toți sunt de acord, acum e momentul în care fiecare își exprimă un punct de vedere și poate că Mircea împreună cu beneficiarii vor considera că poate am avut un cuvânt bun, o idee bună și poate vor lua în considerare. Deci situl ăsta de 27 de hectare va fi demolat complet și șters și așa va sta 40 de ani pentru că Aradul nu are capacitatea de absorbire mai repede.

Deci în cazul în care nu se găsesc funcțiuni complementare, care să animeze, care să facă atrăgător pentru investitori să vină, nu o să cumpere nimeni.

Dl. Arh. Șef: Din respect trebuie să-l ascultăm și pe Mircea și dacă după ce încheiem această rundă de întrebări, răspunsuri, constatăm că există o convergență, vom fi foarte fericiți.

Dacă există elemente care trebuie clarificate, ele se vor clarifica în urma acestei întâlniri, deci nu-i doar o întâlnire, avem și o înregistrare, avem și un set de probleme care au fost ridicate și înregistrate, că de-aia v-am rugat să vorbiți la microfon și încercăm să le sintetizăm la sfârșit. Te rog.

Dl. Arh. [REDACTED]: Revenind la problema cu trama stradală și străzile. Aici, într-adevăr, studiul va fi mult mai amplu, se va contracta și firma autorizată, s-a și discutat deja s-a semnat contractul cu cine va întocmi toată partea asta de documentație, proiectant de drumuri.

Într-adevăr, în PUZ a rămas, hai să zicem așa, în coadă de pește, partea de jos, intersecția, deoarece aici, nemaifiind terenul nostru, ne-a fost foarte greu să venim cu o propunere. Noi am venit în prealabil, am avut discuții inclusiv cu municipalitatea, cu soluția unde să ieșim cu strada aceasta, ca după-aia să putem trata intersecția respectivă. Ea o să fie parte din documentație. Dar în faza asta, acum suntem în negocieri, să vedem. O ducem pe aici? Inițial a fost o soluție mai prin dreapta, să nu afectăm clădirile. Dar acestea sunt niște negocieri care trebuie să le purtăm cu municipalitatea și cu cine sunt proprietarii acelor clădiri.

Deci e foarte greu în etapa aceasta de aviz de oportunitate să vin cu soluția, de exemplu, pentru intersecția aici. Da, dacă avizul de oportunitate trece mai departe, categoric următorul pas e să dau în lucru toate studiile și toate specialitățile.

La fel a fost discuția cu tot ce înseamnă utilități. Nu am cum în etapa aceasta să prevăd zonele pentru partea de dotări tehnico-edilitare. Urmează, categoric urmează, dar în faza de aviz de oportunitate nu aveam cum.

D-na. Arh. [REDACTED]: Zic că e o funcțiune care trebuie să existe acolo, deci din structura avizului de oportunitate, acolo se enumeră zonele funcționale și una din zonele funcționale ar trebui să fie și cea tehnico-edilitară. Mă rog, asta e un detaliu acum.

Dl. [REDACTED]: În avizul de oportunitate, nu te supăra, trebuie tratate, tratată echipare edilitară, face parte din cadrul conținut. Care-i? La ce te raportezi cu ce?

Dl. Arh. Șef: Să clarificăm lucrurile. În avizul de oportunitate se stabilesc doar elementele care trebuiesc tratate. În PUZ în final, după toate avizele, există felul în care se răspunde la aceste servituți pe care le cerem noi în avizul de oportunitate. N-am soluția la avizul de oportunitate, pentru că el poate să prevadă un anumit tip de...

Dl. [REDACTED]: De unde știi că e posibil, atunci, de unde știi că e posibilă racordarea dacă rețeaua majoră din zonă nu permite racordarea?

Dl. Arh. Șef: Păi, prin avizare știu cum e posibilă. Nu îmi pun problema că o bucată de centru a Aradului ar fi imposibil de racordat vis-a-vis de dezvoltările care le facem satelitar. Dar îmi pun problema de gabarite, așa cum ați marcat-o cu toții, și anume asta va fi reglată în partea de avizări. Și este foarte posibil la un asemenea proiect ca PUZ-ul final să aibă și o altă conformație a axelor de penetrare și de traversare și o altă conformație legată de echipare.

Dl. Arh. [REDACTED]: Dacă îmi permiteți o mică observație, dacă s-a identificat pe acel traseu din punct de vedere juridic proprietar, municipiul Arad sau privat sau ceva, pentru că asta poate să ducă la blocarea aceluia drum, care dumneavoastră presupuneți că se va rezolva cumva, dar cred că ar trebui mai concret știut și de către autoritatea publică și de către beneficiar, pentru că să presupunem că aceste lucruri nu vor fi corelate, când și fac o stradă de patru benzi care se va opri în gardul.. și-n Mureșel. Și atunci vom avea o mică problemă de care spuneam anterior, care va apărea peste 5 ani când dăm drumul la investiție efectiv și stai că...

Dl. Arh. Șef: Nu aș intra în detalii, dar evident că instrumentul la îndemâna autorității publice locale funcționează, a funcționat și sperăm să mai funcționeze. Așa că exproprierea pentru

cauză de utilitate publică cu justă despăgubire este instrumentul cu care lucrează autoritatea publică în situații de genul ăsta.

Felul în care se face echivalarea, mulțumirea sau nemulțumirea, traseul, există instrumente, iar ăsta e o parte din instrument. PUG-ul va fi celălalt instrument care va prevedea această conexiune, așa că vom avea o formulă de culoar de expropriere în interes public, indiferent dacă este pe unde a fost desenată aici sau se găsește o alternativă.

Eu încerc cumva să balansez cele două elemente dificil de gestionat. În interesul public am anumite instrumente, în interesul privat e doar tranzacția, cumpărare-vânzare pentru un anumit aspect.

De aceea, el apare aici ca o conexiune obligatorie și din punctul de vedere al responsabilității, partea asta cade în sarcina autorității publice locale și a instrumentelor lor de a o rezolva.

Deci, și dacă ar fi un zid acolo, ar trebui rezolvată. Ca interes. Eu vă spun din experiența pe care am dobândit-o lucrând cu aceste două tipuri de abordări.

În Arad s-a aplicat acest instrument, a funcționat, cu sincopele legate de valoarea de estimare a terenului.

Ceea ce însă am constatat și mi se pare o observație extraordinară de interesantă, este că se solicită o identitate a acestei dezvoltări. Adică luăm un element identitar pe care îl recunosc toți arădenii și care a însemnat ceva și poate că ne poți spune câte ceva și aici pot interveni poate și colegii aici de față, legat de acest caracter nou care se dorește a se regăsi pe acest sit?

Dl. Arh. [REDACTED]: Foarte bună întrebare. Cel mai bun răspuns cred că l-a dat colegul [REDACTED] mai devreme, când a zis de ce nu se fac PUZ-uri pe bucățele. Că realmente vorbind, investiția asta-i așa de mare încât e foarte dificil de gestionat. Beneficiarul în situația de față...a dat faliment, pur și simplu. Este falimentară industria, s-a închis fabrica. A rămas cu un teren, ce face cu el?

Dat fiindcă știm situația că PUG-ul nou apare, PUG-ul nou e prevăzut zona industrială, în momentul în care nu facem o reconversie, el rămâne zona industrială. Următorii 10 ani stăm cu el ca zona industrială. N-are niciun viitor, n-are nici o posibilitate de dezvoltare. De aici a și plecat toată ideea de PUZ. Să facem un PUZ, ca să schimbăm funcțiunea, să nu rămânem cu el blocat pe următoarea perioadă destul de lungă de timp ca industrie și ulterior, într-adevăr, cum a zis colegul, se poate interveni pe insule urbane cu PUZ-uri. Din punctul meu de vedere, da, ar fi foarte normal și așa o să fie dezvoltarea firească.

Noi nu avem acum nici măcar un... deci proprietarul vrea să facă schimbare de funcțiune, clar, să nu rămână industrie. Dar nu avem un scop, proprietarul nu va construi, nu-i dezvoltator. El este un proprietar de teren care vrea să-l valorifice.

Deci discuția cu PUZ-uri...

Dl. Arh. [REDACTED] [REDACTED], să vin în ajutorul tău dacă îmi dai voie. Identitatea despre care tot se vorbește și se pune accent că e fabrică, etc....Nu s-a gândit nimeni că identitatea aia poate să fie schimbată cu o altă identitate mai bună și mai valoroasă pentru viitor, unde să atragi tineri și să nu plece, că tot se amintea că pleacă, și nu știu ce, și noi suntem de căruță pe lângă Timișoara și Oradea?

Dar dacă acolo, chiar acolo, faci și interviu și propui o nouă identitate, mai puternică decât ce-a fost înainte, ca o simplă fabrică, atunci altfel privim lucrurile și altă valoare se poate da pe viitor la acest loc. Mulțumesc!

Dl. [REDACTED]: Dacă îmi permiteți să intervin acum ca și beneficiar...Cum a spus și domnul arhitect, este prematur a discuta, în momentul de față, de proiecte detaliate.

Noi, ca și organizație, suntem specializați în producția de vagoane. Proiectele vor veni de la dezvoltatori, nu de la noi. Noi oferim tot ceea ce putem, în ideea de a ajuta viitorul orașului Arad, dar nu mai mult. Deci proiectele în detaliu vor veni de la dezvoltatori.

Acum mai un aspect ce vreau să-l ating, este legat de clădirile de producție de pe teritoriul nostru. Sunt clădiri care au fost realizate pentru producție. Este foarte dificil pentru a le transforma sau a le utiliza în alte destinații. Foarte dificil, a fost special pentru producția de vagoane, foarte înalte, multe geamuri și așa mai departe. Din punct de vedere termic, electric, nu sunt eficiente. Și din punctul meu de vedere, care le cunosc foarte bine, a le utiliza într-un mod diferit este foarte dificil. Din punctul meu chiar imposibil.

Și mai un punct ce vreau să-l ating legat de.. tot vorbim de partea asta că să rămână ceva ca și în urma acestei fabrici, noi ca și companie, am contactat autoritățile locale în ideea în care să donăm anumite utilaje, anumite machete, pentru a putea face un mic muzeu. Și asta am făcut-o în luna mai, dacă nu mă înșel, la sfârșitul lunii mai.

Dl. [REDACTED]: Pe lângă Casa Marta. Casa Marta e clar, îi donată acum de trei ani de zile, nu s-a întâmplat nimic, e altă discuție, nu comentăm.

Dar în schimb, în momentul în care am anunțat că se va închide fabrica, am contactat, de la Muzeul Autorităților Locale în ideea de a dona machete, utilaje, pentru a face un mic muzeu. Cu toate că acele utilaje aveau un anumit preț.

Am zis, ne asumăm asta că am vrea să rămână în viitor copiii noștri sau copiii care vor veni să... poată să viziteze și să vadă ce înseamnă un proces tehnologic de a produce vagoane. Până în momentul de față nu s-a arătat nimeni interesat de aceste obiecte. Mulțumesc!

D-na Arh. [REDACTED]: Deci, eu aș trage o concluzie acum din ce am înțeles eu de aici. Este că dumneavoastră ca beneficiar doriți realizarea unui PUZ în vederea vânzării terenului, fără să aveți o imagine clară a ceea ce se poate realiza pe acest teren. Pentru asta cred, că împreună cu autoritatea publică ar trebui... deci am înțeles, nu aveți un investitor care să vrea terenul și așa, dar pe de altă parte cred că ar trebui, poate, inclusiv, deci poate aduce mai mult în prețul pe care puteți să-l obțineți pe acest teren decât un PUZ aprobat, contactarea unei firme specializate în marketing și care să găsească care sunt funcțiunile alea care trebuie puse acolo. Așa povestim aici până două zile de acum înainte, fiecare își dorește ceva.

Dar noi nu suntem nici specialiști în statistică, nici în marketing, noi suntem arhitecți aici. Și cred că ar trebui contactată o firmă care să știe și să aibă date. Deci există în statistică date demografice, alea sunt la îndemâna noastră. De exemplu, până 2050, Aradul se preconizează că va avea un plus față de câți locuitori are astăzi, de 2600. 2600 de locuitori în 30 de ani. Deci nu știu dacă realizăm ce înseamnă asta.

Și noi aici, zicem, povestim de 4.700 de apartamente și 14.000, nu știu câți, locuitori. Deci sunt niște discrepanțe foarte mari în ceea ce povestim și realitatea. Și cred că asta ar ajuta foarte mult, mai ales pe dumneavoastră, cred că v-ar ajuta foarte mult.

Și orașul, pentru că și orașul are nevoie, de exemplu, știm sigur că orașul are nevoie de un spital matern. Povestim de el, azi-mâine asta actual o să cadă. Dar nu știu dacă e cel mai bun loc unde se poate face un spital matern. Apropo, nu s-au putut expropria niciun metru pătrat de teren pentru utilitate publică. În fine, deci eu asta cred că a trebuit....Nu știu.

Dl. [REDACTED]: Un aspect important, de fapt, pentru studiul avizul de oportunitate. Documentația de actualizare a planului urbanistic general se află în faza de... ultimă avizare, în care este corelarea cu documentația asta.

Nu am întâlnit nicio referire la ce prevede planul urbanistic general și cum te corelezi cu cartierul ăsta, cu ce presupune Planul Urbanistic General în proximitatea intervenției tale. Până la urmă, ăla e strategia de dezvoltare a orașului și față de ăla, la ăla trebuie să te raportezi.

Dl. Arh. Șef: În etapa asta la Minister este propus ca zonă de reconversie urbană, din industrie în mixt.

Dl. [REDACTED]: Bun. Eu vorbesc de vecinătăți, nu strict de incintă. Pentru că ăsta e un cartier care vine amplasat între alte cartiere

D-na Arh. [REDACTED]: Dar tot în masterplan, aprobat de Consiliul Local în 2020 și.... de un an , scrie că Aradul nu are nevoie de locuințe, decât în număr foarte mic și e o îndesire și... că suntem la un nivel foarte bun cu locuințele. Asta scrie acolo.

Dl. Arh. Șef: Da, din punctul de vedere al unui cartier de tip locuire, nu se pune problema decât în două UTR-uri. În rest, funcțiunea asta mixtă are o plajă foarte largă, care ar trebui să permită o varietate de abordări de natură diversă. De aceea, de la început, discuția a fost că nu vom face o abordare unifuncțională de tip cartier dormitor, că nu e locul. Și nu vom face o abordare de tip funcțiuni complementare locuirii, că iarăși nu avem o strategie care să ne spună foarte clar care sunt instituțiile esențiale la nivelul orașului care lipsesc și care ar putea fi agumentate aici, cu rezultate de natură să ducă până la implicarea autorității publice locale.

Și atunci, alegerea acestui amestec de culori care permite, într-un anumit procent, o alegere sau alta, a fost abordarea pe care am primit-o și pe care am discutat-o în C.T.A.T.U la momentul la care acest aviz de oportunitate a fost supus discuțiilor.

E un subiect pe care sper să-l abordăm cât de curând, odată cu, poate, transformarea CATUC-ului într-un document real de lucru pentru viitor și să vedem care-i raportul între planurile urbanistice zonale, de dimensiunea asta, sau vă reamintesc că am aprobat două planuri urbanistice zonale în Subcetate cu funcțiuni clare și cu indicatori mici, pe o suprafață mai mare decât aici și care sunt bine mersi preluate în PUG, în momentul ăsta. Și astea le-am aprobat în legislatura trecută. Și acolo avem funcțiuni complementare locuirii și cartier mixt cu o densitate egală cu ceea ce se întâmplă aici, ba chiar mai mare.

Într-un fel sau altul, și aici vă răspund că ați întrebat care e strategia administrației locale, prin PUG și prin toate PUZ-urile care le-am desfășurat și prin modul în care am încurajat investitorii publici să-și asume anumite riscuri, noi avem o carte mare.

Cartea este următoarea: dacă ceea ce se întâmplă la nivel de fluctuații și de mișcare de ființe umane în Europa continuă și nu există o sincopă de tip război, sau altceva, Aradul are o poziție privilegiată și trebuie să fie pregătit să preia aceste aspecte. Dar preluarea acestor aspecte nu se face direct, ci se face printr-o reglementare de tip PUZ.

De aceea, cumva, noi riscăm să mergem pe mâna PUZ-urilor și în dezvoltările ulterioare, fără ca prin PUZ-urile astea să ajungem la o clarificare exactă acolo unde nu se știe. Eu vă spun cum am lucrat și la Timișoara. În jocul relației dintre investitorii privați, potențiali sau nu dezvoltatori, proprietari sau intermediari și autoritatea publică am introdus în PUZ-urile lor nevoile și necesitățile comunității locale. Sub diverse forme.

În acest caz au apărut cele trei elemente: o dată, o rețea de străzi necesară, străzi majore, necesară pentru conexiuni. A doua oară, un nucleu în jurul structurii MARTA, pentru ca acea structură să fie funcțională și ea se află într-o etapă de finalizare a unei posibile finanțări europene ca proiect model.

Dacă lucrurile merg bine, Aradul va avea primul proiect model de reconversie a unei clădiri de tip industrial într-o structură de tip multifuncțional și muzeal.

Și al treilea, că am identificat un spațiu care să fie un spațiu verde, destinat tuturor. Pe lângă asta, noi avem un HCL care se aplică aici în fiecare cvartal și care are niște coeficienți verzi mai puternici decât oricine în România, dacă n-ați știut.

Adică ce am reușit să facem cu acel HCL a fost să batem HG-urile și toate regulamentele care există în România privitor la spații verzi.

Aradul are cel mai bun regulament pe toate funcțiunile de spațiu verde și noi nu facem aici nicio excepție. Deci fiecare cvartal va trebui, în funcție de ce funcțiune se propune acolo și ce balans, să respecte HCL-ul ăla. Și la parcuri și la spații verzi.

Acuma, astea-s reglementările noastre locale. Astea-s reglementările la care am pus, cumva... destul de mult din efortul nostru profesional, dar și al Consiliului Local.

Mai avem acolo funcțiuni: cea educațională obligatorie, mai avem acolo încă, să spunem, acest subiect al muzeului și îmi pare rău că nu a venit nimeni să colecteze acele obiecte mari, dar nu prea știu unde le-ar putea ține până când nu ne hotărâm ce facem.

Dl. [REDACTED]: Asta a fost și problema.. că nu există spațiu.

Dl. Arh. Șef: Da. Dar există și cred că le-a și scris colegul meu, partea asta legată și de posibilitatea unui muzeu și de tot ce v-am spus.

Adică, undeva, eforturile astea, până la acest nivel s-au coagulat. Într-adevăr, e posibil să mai analizăm câteva și poate chiar un pic mai mult de cât s-a discutat aici, privitor la ce să mai completăm, dar legat de altimetrie, toată lumea și-ar dori să începem să zgâriem cerul, dar avem o problemă la Arad, pe care am întâlnit-o și noi. Am stat șase luni după avizul autorității aeronautice. Noi. Consiliul Local, la PUZ-ul din Subcetate. Șase luni. Eu nu vreau să-mi imaginez cât va sta orice dezvoltator privat care spune că vrea 60 m înălțime în Arad. În momentul ăla, s-ar putea să mute ăștia aeroportul, sau să ne mute pe noi.

Există discrepanțe extrem de greu de acoperit, am avut această discuție privitor la a genera un nucleu înalt care să fie vizibil și să fie un reper.....De multe ori, din acest dialog între profesioniști și societate și beneficiar și elaborator, găsim o cale prin care să echilibrăm aceste lucruri. Nu întotdeauna va fi favorabil unei părți sau altei.

Dar, așa cum am spus, respect ora aceasta și jumătate care ne-am acordat-o și vom avea un transcript al tuturor problemelor ridicate aici și un set de răspunsuri. Cam aici m-aș opri și dacă nu mai avem intervenții..

Dl. [REDACTED]: Mai am eu o întrebare

Dl. Arh. Șef: Da.

Dl. [REDACTED]: Spune-mi, odată PUZ-ul aprobat, beneficiarul va putea trece la demolare integrală clădirilor? Că vrea să vândă teren intravilan viran, bun, pentru construcții. Da sau ba? Poate sau?

Dl. Arh. Șef: Dacă întrebarea e mai directă, el ar putea să-mi ceară și acuma demolarea, că să ne înțelegem.

Dl. [REDACTED]: Pai bun, deci poate.

Dl. Arh. Șef: Că să ne înțelegem, ea vă fi prevăzută în PUZ odată cu toate avizele.

Dl. [REDACTED]: Da sigur!

Dl. Arh. Șef: Poate că avizele astea vor spune "Uite, mai ai nevoie să păstrezi aici, aici sau aici" și atunci aceasta va fi regula. Noi am cerut ca acest lucru să se întâmple după PUZ. Tocmai în acest sens. ăsta e răspunsul.

Dl. [REDACTED]: Întrebarea era alta, că dacă trece la chestia asta, atunci o să ne trezim aici cu 27 ha de sit arheologic, până se va ocupa. Și terenul ăsta dacă se ocupă în doua generații, e bine. Da eu nu cred că se va ocupa în doua generații.

Dl. Arh. Șef: Eu sunt un tip optimist.

Dl. [REDACTED]: Păi nu trebuie să fii. Că ăsta de la Tricoul Roșu, e de 30 de ani, se tot ocupă și de-abia acum se construiesc..

Dl. Arh. Șef: La Tricoul Roșu acum sunt autorizații și sunt lucruri în mișcare.. adică se mișcă.

Dl. [REDACTED]: Da, după 30 de ani, sunt mai mult de o generație.....

Dl. Arh. Șef:... În condițiile astea vă mulțumim și vă dorim o zi extraordinară în continuare.

În urma ședinței va fi întocmit un raport cu privire la propunerile/recomandările formulate în cadrul întâlnirii de lucru.

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura
Verificat	Șef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei	
Elaborat	Consilier	Angelica Giura	
Elaborat	Consilier	Daria Țica	