

Stimate Domnule Primar,  
Stimate Domnule Arhitect Șef,

Asociația de Proprietari Dream Village A1 vă adresează prezenta petiție în contextul reluării procedurilor de avizare pentru Planul Urbanistic Zonal – Construire ansamblu locuințe colective și funcțiuni complementare, inițiat de SC ZINAN INVESTMENT GROUP SRL, pentru terenul situat în str. Serg. Grigore Ioan nr. 7.

În data de 13.07.2022, am transmis către instituția dumneavoastră o petiție oficială înregistrată la Primăria municipiului Iași cu nr. 84049 / 13.07.2022, în care am solicitat clarificări privind indicatorii urbanistici propuși de dezvoltator, regimul de înălțime al imobilelor propuse, modalitatea de preluare și gestionare a traficului rutier rezultat după implementarea proiectului, parcările și situația infrastructurii tehnice mai exact a situației stației de pompare a apei potabile pentru cele 5 blocuri de locuințe aparținând complexului Dream Village.

Stația de pompare este o construcție autorizată în condițiile legii de către Primăria Municipiului Iași, poziționată la acel moment pe terenul dezvoltatorului inițial SC HATZLACHA SRL însă actualmente, după vânzare aceasta este situată pe terenul Zinan Investment Group.

Din păcate, nu am primit niciun răspuns oficial nici din partea Primăria Municipiului Iași, deși legislația privind soluționarea petițiilor impunea un termen clar și o consultare ulterioară în parcursul acestui proiect.

Totodată nu cunoaștem intențiile dezvoltatorului SC ZINAN INVESTMENT GROUP SRL în ceea ce privește situația acestei stații de pompare, ce legal de aparține și dezervește, dar se suprapune pe imobilele propuse de dezvoltator.

În petiția anterioară am semnalat că:

1. POT = procentul de ocupare al terenului = 40%. Propunerea PUZ situează gradul de ocupare al terenului la maximumul admis de Regulamentul General de Urbanism (HG 525/1996), dar pentru zone mixte. Pt cladirile mai inalte de P+3E se admite in fapt doar 20% ocupare la sol. La acest moment nu este absolut deloc

sigura intentia de dezvoltare pe propunerea facuta de Dezvoltator. Care va fi in fapt caracterul mixt al zonei asa cum il propune ? Cu ce se vor mixa locuintele? Din analiza documentatiei consideram ca este doar o strategie a initiatorului de a obtine un POT mai mare decit cel admis in mod obisnuit.

2. CUT = coeficientul de utilizare al terenului = 4. Este maximul admis prin lege. Intre partea scrisa si partea desenata a lucrarii prezentate sunt diferente destul de mari in privinta indicatorilor.

In acelasi timp, faptul ca indicatorii urbanistici sunt din start la maxim propusi, intelegem ca se va crea o zona destul de aglomerata. Este acest fapt propice locuirii de persoane? Constatam ca nu exista o corespondenta matematica intre POT CUT si regimul de inaltime, daca este sa facem calculul propriu-zis. Rugam biroul de arhitectura sa detalieze calculul CUT pe fiecare obiect in parte.

3. Regimul de inaltime maxim admis este chiar mai mare decit cel al Dream Village.

Existent =  $D+P+10E+M$ , propus  $2S+P+M+11E$ , cu un punct de mare inaltime concretizat printr-un imobil  $2S+P+M+28E+Eth$ . Care sunt considerentele pentru care se propune un asemenea regim inalt? Turnul de 28E sa fie mutat pe latura SUDICA a amplasamentului ZINAN. Exista un studiu de insorire efectuat in acest sens si a fost analizata servitutea de vedere si deschiderile pentru aer și lumină? Cladirea propusa de 115 m inseamna 38 etaje, la un regim de inaltime a etajului de 3 m. Cum va sustine trama stradala existent preluarea fluxurilor de trafic ce vor iesi din acest complex, in conditiile in care se propune realizarea unor alei cu 2 benzi, de max 7 m latime? Limita Estica de proprietate cu PRIMA CONSTRUCT-CONTIS\_TRADO, nu este absolut deloc tratata, existand puncte de inflexiune ale drumului De ce nu s-a cautat o regularizare a cestuia in conditiile in care intelegem ca toti proprietarii de terenuri din acea zona doresc sa faca o dezvoltare unitara? De ce nu se trateaza realmente intreaga zona la care arhitectul face referire ca se urmareste regenerarea urbana?

4. Propunerea de extindere a traseului subteran al Piriului Reditu in vederea realizarii pasajului suprateran ce face legatura intre Dacia si Canta, ce suport real si legal are? Exista o documentatie inaintata catre aprobarea Apelor Romane macar ca si titlu informativ relationat cu intentia proiectului? Exista un aviz favorabil obtinut pentru o astfel de solutie tehnica, s-a inaintat sau purtat o discutie cu acestia? Daca da, prezentati protocolul. Care este orizontul de timp real ca si

realizare a acestui pasaj ? Situatia este similara si in cazul CFR sau Directia Drumuri Nationale, exista o discutie demarata cu acestia? Exista un aviz al comisiei de circulatie din cadrul Primariei pentru o astfel de solutie ? A fost discutat acest subiect in cadrul comisiei macar o singura data?

Se mentioneaza in PUZ-ul propus faptul ca Primaria Iasi va executa investitia, intelegem de aici faptul ca Municipiul Iasi isi asuma in totalitate realizarea obiectivului prin aprobarea acestui PUZ. Are Municipiul Iasi la acest moment ca si obiective de investitii acest obiectiv? Exista un SF demarat in acest sens?

Constatăm că nu există un studiu de trafic independent, nu există avize clare pentru pasajul suprateran, soluții reale pentru accesul auto sau proiecte și studii demarate pentru modificarea traseului pârâului Rediu.

Analizand tehnic, in realitate rezolvarea circulatiilor din zona trebuie efectuata in acord cu propunerile noului PUG al Municipiului Iasi dar si in baza concluziilor unui studiu de trafic pertinent si a unui proiect de rezolvare a intersectiei denivelate, care sa fundamenteze aceste decizii pe viitor. Nu trebuie generate probleme pana nu exista solutii reale discutate pentru rezolvarea traficului in acea zona.

6. Cum vor fi rezolvate parcarile ansamblului? Solutia cu doua niveluri de subsol este aparent generoasa, dar in fapt presupune o rampa de acces destul de consistenta, precum si preluarea fluxurilor de circulatie pe drumurile de incinta, care nu sunt dimensionate corespunzator.

Prin PUG Iasi valabil la acest moment se mentioneaza faptul ca pentru cladirile inalte si foarte inalte este necesar acesul din strada cu 6 benzi, ori in situatia de fata nu se respecta.

Accesul in parcare este acum propus ca fiind interior, dinspre ansablul existent in dreptul blocului A2, fapt ce va fi deranjant pentru locuitorii zonei din punct de vedere al zgomotului produs la pornirea si oprirea in rampa. Rugam sa fie mutate toate accesele de intrare/iesire ce afecteaza zona locuita acum.

Trebuie dimensionat corect drumul dintre proprietatea ZINAN si PRIMA CONSTRUCT si NU suntem de acord cu mutarea problemei "in curtea noastra". Trebuie sa se gaseasca solutii fara sa fie afectata zona locuita deja si trebuie respectat dreptul primului venit si nu impus punctul de vedere al investitorului prin solutia propusa in acest PUZ.

Cum se va realiza si cine va efectua legatura in zona blocului A1/Piriul Rediu cu

viitorul complex, pentru a se realiza o circulație conformă?

În dreptul blocului A3 se află grupul de pompare situat subteran și care asigură pomparea apei potabile în imobilele existente. Cine va suporta cheltuielile relocării acestui grup, redimensionării lui dacă este cazul și înlocuirii echipamentelor dacă este cazul?

Nu există nicio garanție privind accesul, funcționarea sau protejarea acestei infrastructuri. Dezvoltatorul a afirmat public că nu are obligații privind relocarea. Orice afectare a stației pune în pericol alimentarea cu apă a sute de locatari. Solicităm clarificarea urgentă a regimului juridic, tehnic și operațional al stației.

Concluzionând, ne susținem punctul de vedere că PLANUL URBANISTIC ZONAL- Construire ansamblu locuințe colective și funcțiuni complementare, spații comerciale, birouri, parcare subterană și supraterană, cu beneficiar S.C. ZINAN INVESTMENT GROUP S.R.L. Iași, str. Serg. Grigore Ioan, nr. 7, nu integrează coerent vecinătățile, nu respectă caracterul zonei și transferă impactul negativ asupra ansamblului existent, motiv pentru care solicităm instituției Primăriei Municipiului Iași:

Suspendarea / respingerea PUZ-ului până la clarificarea tuturor problemelor semnalate.

Prezentarea unei soluții tehnice și juridice clare privind stația de pompare a apei potabile.

Realizarea unui studiu de trafic independent, nu doar teoretic.

Reanalizarea amplasării turnului de 28 de etaje pentru reducerea impactului asupra locuințelor existente.

Mutarea acceselor auto și a rampelor de parcare astfel încât să nu afecteze ansamblul Dream Village.

Organizarea unei întâlniri oficiale între Direcția de Urbanism, dezvoltator și Asociația Dream Village.

Proiectul, în forma actuală, generează riscuri majore pentru comunitatea Dream Village ce numără peste 800 de persoane și pentru întreaga zonă Dacia. Indicatorii urbanistici la maxim, traficul imposibil de gestionat, lipsa soluțiilor tehnice și situația critică a stației de pompare fac imposibilă aprobarea PUZ-ului în această

etapă.

Solicităm respectuos, dar ferm, ca Direcția de Urbanism să trateze cu prioritate aceste aspecte și să protejeze interesul public și infrastructura existentă.