


## RAPORT

cu privire la propunerile/recomandările formulate în cadrul

întâlnirii de lucru organizată cu elaboratorul documentației, inițiatorul acesteia și persoanele contestatate, la sediul Primăriei Municipiului Arad, sala Regele Ferdinand, în data de 31.07.2024 ora 15, având ca obiect reglementările din documentația de urbanism P.U.Z. și R.L.U. – Zona Sud, Cartier Subcetate , amplasament: municipiul Arad , generat de imobilele identificate cu CF 353478, CF 301911, CF 301910, CF 353476, CF 305768, CF 305766, CF 305765, CF 306445 Arad, suprafața reglementată = 243551 mp conform CF, beneficiar: SC DAMALUC SRL , aflată în etapa de elaborare a propunerilor

Nr. crt.	Propuneri formulate de:	Text propus în documentația de urbanism	Propuneri/recomandări/ întrebări	Punct de vedere inițiator/elaborator
1.	[REDACTAT]	Vezi documentația de urbanism în dezbateră	1. Câte apartamente se vor construi și câte camere de locuit va avea hotelul.	Proiectul imobiliar va avea aprox. 4.000 apartamente (cca.150 apartamente/unitate locativa) iar pentru hotel numarul de camere va fi influentat de clasificarea turistica ( între 50-150 camere).
2.	[REDACTAT]	Vezi documentația de urbanism în dezbateră	<p>1. Cum rezolvați problema accesului în zonă, ținând cont că vor fi 4000 apartamente iar str.Pompei și str.Cetății au o singură bandă?</p> <p>2. Aveți un studiu de trafic pentru 4 sau 6 mii de mașini care pleacă dimineața și se întorc după masa, plus zona de spații comerciale și hotel?</p> <p>3. Ce înseamnă accesul în oraș la orele de vârf, al autovehiculelor pentru care ați prevăzut locuri de parcare.....</p> <p>4. Mureșul se trece în momentul de față pe 3 poduri: Podul Micălaca, Podul Traian și Podul Decebal. Peste 1 an vor fi 5 poduri. Toată lumea încearcă să meargă pe drumul cel mai scurt, din aceea zona nu se va merge la podul de pe Saguna ..... Dacă PUZ-ul ar fi pentru o zonă de case, am vorbi de un număr limitat de autovehicule, ar fi o altă modalitate de abordare a acestei zone.</p> <p>5. Există un studiu de fezabilitate pentru rețele, dacă rețelele actuale pot să ducă acest proiect? Când sunt ploii foarte puternice, str.Pompei și str.Diogene sunt inundate. Deja avem o problemă cu</p>	<p>1. In primul rand precizam ca, proiectul fiind de mare anvergura va fi dezvoltat etapizat, prin urmare nu vor fi construite si date in folosinta toate cele aprox. 4.000 de apartamente din primul an. Astfel ca, avem convingerea si promisiunea autoritatilor locale, ca rețeaua de infrastructura rutiera a municipiului se va dezvolta in paralel cu proiectul. In acest sens sunt demarate proceduri de catre autoritatile locale pentru transformarea strazii Pompei din drum cu 2 benzi in drum cu 4 benzi ( 2 benzi pe sens).</p> <p>2. Nu avem un studiu de trafic, acesta nici nu este necesar in aceasta etapa. Dupa cum am mentionat proiectul va fi dezvoltat etapizat in aprox. 10 ani de la data primei autorizatii de construire ce urmeaza in viitor sa fie emisa.</p> <p>3. Accesul in oras se va face suplimentar si pe cele 2 poduri noi aflate in prezent in faza de construire, respectiv podul care leaga zona UTA-Intim-Andrei Saguna cucartierul Aradul Nou, precum si podul care leaga comuna Vladimirescu de cartierul Sanicolau.</p> <p>4. Vezi raspunsuri 1 si 3 de mai sus.</p> <p>5. Nu exista studiu de fezabilitate cu privire la rețelele de utilitati, insa noi am demarat discutii cu Regia apa-canal Arad pentru asigurarea unor rețele suplimentare necesare si suficiente. Totodata s-au demarat discutii/proceduri privind</p>

			rețelele acolo. De aceea am întrebat, dacă avem studiu de fezabilitate, ce înseamnă conectarea rețelelor existente cu cele propuse.	deversarea apelor pluviale în canalul Tiganca ( care initial a fost construit în acest scop) și care deverseaza apoi în raul Mures.
		Vezi documentația de urbanism în dezbateri	<p>1. Locuiesc în acest cartier, când am făcut proiectul la casă, erau doar case de locuit. Acum, peste drum de mine va fi un colos de 5 etaje. Unde e intimitatea mea, dacă în limita legii, fiecare își construiește ce vrea pe proprietatea lui. Pentru că este în cartierul Subcetate Sud? Dacă era în Nord probabil erau doar două etaje? Mi se pare nefiresc ca într-un cartier de case să se construiască blocuri, plus că impozitul este pe măsură.....</p> <p>2. De ce nu se face un regim de înălțime P+2E? Blocul din sensul giratoriu este la distanță față de noi, dar blocul cu P+5E este lângă mine. Nu cred că avem nevoie de construcții așa de mari, de ce nu le faceți în alte zone.?...</p>	<p>1. Cele mai apropiate cladiri propuse sunt amplasate la o distanta de aproximativ 48 m fata de imobilele situate pe str. Diogene. Inaltimea maxima a cladirilor este de 23.50 m (la cel mai inalt punct al Etajului tehnic) . Amplasarea propusa respecta regulile de buna practica urbanistica, de ocupare a terenurilor si de amplasare, detaliate de Regulamentul general de urbanism HG 525 27/06/1996.</p> <p>Pentru a proteja vecinatatile, regimul de inaltime a imobilelor din nordul ansamblului, identificate pe plansa cu denumirea Corp C26 si Corp C27 a fost redus de la D+P+4 la D+P+3, respectiv Hmax la cornisa 19.5m s-a redus la Hmax la cornisa 15.5m.</p> <p>În ceea ce privește însorirea s-a întocmit deja un studiu de însorire potrivit căruia propunerea de mobilare respecta condițiile impuse de Ordinul 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena și sanatate publica privind mediul de viața al populației. Astfel fiind, pentru toate imobilele învecinate este asigurată însorirea conform normelor în vigoare.</p> <p>2. Vezi răspuns punctul 1</p>

	<p>Vezi documentația de urbanism în dezbateri</p>	<p>1. În Subcetate, acum sunt maxim 1000 mașini, prin viitoarea dezvoltare se propun de 6 ori mai multe. În momentul de față sunt blocaje, se vor crea și mai mari blocaje spre podul Decebal care este cu un singur sens și deservește accesul spre centru.</p> <p>Cum se rezolvă lărgirea podului Decebal?</p> <p>Au fost făcute demersuri către Primărie să se lărgască căile de acces către centru sau către Aradul Nou, spre autostradă sau vom circula cu 7000 de mașini la fel cum circulăm cu 1000, stând la coadă până pe str. Diogene sau Lukoil?</p> <p>Ne vom trezi cu trei ore mai devreme să ne putem duce copiii la școală?</p> <p>Cum facem cu accesul înspre și dinspre acest cartier în momentul în care vor fi 6000 mașini în plus față de cele 1000 care sunt deja, plus cele 500-800 care vor fi de la Liceul Baptist?</p> <p>Chiar dacă pe str. Pompei sunt prevăzute două benzi, nu ne ajută prea mult, peste tot ajungem într-o singură bandă.</p> <p>Suntem de acord să se construiască, dacă proiectul s-ar încadra în 2000 de mașini, maxim 3000, ar fi acceptabil. În momentul în care veniți cu 6000 mașini și blocați tot cartierul, nu putem fi de acord.</p> <p>Și dumneavoastră sunteți interesați ca viitorii clienți să nu se ferească de acest cartier. Când vor afla cât vor sta la coadă (3 ore) nu cred că vor mai cumpăra.</p> <p>Propunerea noastră este pentru un cartier viabil, cu 2-3 rânduri de blocuri, în rest cartier de case (cu maxim 3000 mașini), să nu devină toată circulația ștrangulată în cartierul Subcetate.</p> <p>2. În momentul de față este un proiect de case pe acel teren, de ce este nevoie de un proiect</p>	<p>1. În primul rând precizăm că, proiectul fiind de mare anvergură va fi dezvoltat etapizat, prin urmare nu vor fi construite și date în folosință toate cele aprox. 4.000 de apartamente din primul an. Astfel că, avem convingerea și promisiunea autorităților locale, că rețeaua de infrastructură rutieră a municipiului se va dezvolta în paralel cu proiectul. În acest sens sunt demarate proceduri de către autoritățile locale pentru transformarea străzii Pompei din drum cu 2 benzi în drum cu 4 benzi (2 benzi pe sens).</p> <p>Accesul în oraș se va face suplimentar și pe cele 2 poduri noi aflate în prezent în faza de construire, respectiv podul care leagă zona UTA-Intim-Andrei Saguna cu cartierul Aradul Nou, precum și podul care leagă comuna Vladimirescu de cartierul Sanicolau. Aceste 2 poduri noi vor prelua cu siguranță o parte din trafic.</p> <p>În plus, noul cartier are prevăzute piste de biciclete. Pentru transport velo și pietonal - s-a prevăzut o rețea de piste pentru biciclete și alei pietonale care sunt distribuite în paralel cu toate circulațiile auto propuse și în zonele de parcuri și scuaruri ale ansamblului.</p> <p>Pentru a încuraja utilizarea cât mai redusă a automobilelor personale în noul cartier se propun mijloace de transport alternative: pentru transportul în comun s-au prevăzut trei stații pentru autobuz care vor fi conectate la rețeaua de transport în comun a municipiului. Acestea sunt distribuite la distanța de aprox. 500m una față de alta, perimetral ansamblului, pe cele trei artere de pe care se face accesul în cartier.</p> <p>Numărul locurilor de parcare a fost stabilit în concordanță cu solicitările obligatorii ale autorităților publice respectiv 1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate individuală, iar alte locuri sunt prevăzute pentru unitățile de comerț și servicii. În aceste condiții, nu există nicio certitudine că în cartier vor circula alte 6.000 de autovehicule, ci probabil mai puține.</p> <p>2. Proiectul nou propus este în concordanță cu celelalte 3 proiecte de dezvoltare urbană din zona Subcetate care sunt deja aprobate, 2 proiecte fiind private și un proiect fiind dezvoltat de Primăria Arad.</p>
--	---	---	---

		<p>de blocuri? De ce nu se respectă proiectul care este deja aprobat?</p> <p>3. Fostul beneficiar, Casarom, propunea că returnează municipalității în jur de 30% din suprafața terenului sub forma de spații publice, drumuri, utilități, etc... Dumneavoastră cât returnați municipalității din suprafața cumpărată? Nu știm cât este permis regimul de înălțime la nivel de PUG..</p> <p>Ar trebui să construim și ceva pentru oraș, pentru cetățeni. Să ne respectăm reciproc. Să ajungem la un proiect acceptabil în zona Subcetate. Nu avem în cartier nici un parc. Dvs. veniți cu blocuri fără parcuri. Se poate crea un proiect care să aducă maxim 3000 de mașini în zonă?</p> <p>4. Vrem să știm:</p> <p>a) dacă primăria are proiecte și va lărgi străzile din cartier</p> <p>b) dacă primăria nu are proiecte pentru lărgirea imediată a străzilor, în următorii 2 ani, am propus reducerea proiectului la un număr de 3000 de locuri de parcare pentru a nu se crea un bocaș infernal, infrastructura fiind strangulată în anumite puncte la un singur sens de circulație.</p> <p>În momentul în care totul se va decongestiona și se va putea ajunge pe două benzi de circulație în centru, se vor putea crea câte locuri de parcare se doresc. Știm că sunt două posibilități să ajungi în centru: podul Decebal și Podul Traian, sunt două puncte care sunt blocate la orele de vârf.</p> <p>c) Se ia în calcul schimbarea proiectului astfel încât să se încadreze mai bine în ceea ce am discutat, sau se va merge mai departe așa, indiferent de ce s-a spus?.....</p>	<p>3. Nu cunoaștem detaliile contractuale dintre Casarom și Primăria Arad, însă noi suntem dispuși să cedăm/donăm Primăriei Arad rețelele de drumuri și utilități edificate pe cheltuielile investitorului, zonele verzi cu destinație de parcuri. În plus, procentul de spațiu verde depășește cu mult minimumul obligatoriu impus de autorități.</p> <p>4. Da, Primăria are în derulare un prim proiect de lărgire a străzii Pompei care va fi la final cu 4 benzi adică 2 benzi pe sens.</p>
--	--	---	---

	<p>Vezi documentația de urbanism în dezbateri</p>	<p>1. Trebuie să se țină cont de aspectele legate de străzile colectoare și toată infrastructura necesară pentru a putea ridica un asemenea cartier de blocuri într-o zonă de case. Acolo a fost o zonă mlăștinoasă, există un studiu legat de soliditatea terenului?</p> <p>2. Legat de celebrul „Green Deal” de la nivelul UE și amprenta de carbon... Aveți un studiu de fezabilitate pe aspectul acesta? Locuind pe str. Diogene, anul acesta nu am folosit aerul condiționat, pentru că acest spațiu verde îmi scade temperatura cu cel puțin 5°C.</p> <p>3. Cum s-a ținut cont de suprafața de spațiu verde care ar trebuie să fie pe fiecare locuitor?</p>	<p>1. Da, exista un studiu GEO Tehnic care a concluzionat ca pot fi construite blocuri pe terenul studiat, acesta poate fi consultat in faza de transparenta direct pe site-ul Primariei Arad.</p> <p>2. Asa cum am mai aratat, spatiul verde din acest proiect este mult peste limitele impuse de autoritati, respectiv de aprox. 48,22 % din suprafata totala a terenului.</p> <p>3. Da, s-a tinut cont de suprafata de spatiu verde pe cap locuitor si in concordanta cu prevederile legale, chiar si mai mult decat atat.</p>

INITIATOR,

S.C. DAMALUC S.R.L.

prin OVIDIU DUMITRU



ELABORATOR,

S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.

Arh. BOTEA CLAUDIU

