

Protocol Instituțional

Nr. 8284/ 01.02.2024

**Minuta
dezbaterii publice a**

Studiului de oportunitate depus în vederea emiterii avizului de oportunitate pentru inițierea documentației de urbanism P.U.Z. și R.L.U. – Construire clădire multietajată cu funcțiunea locuire și servicii, amplasament - municipiul Arad, str.Ardealului nr.2, beneficiar: SC SMART MOB SRL, proiectant – SC STACONS SRL, arh RUR Crainic Dorin, proiect nr.29/2023, aflat în etapa 1 de informare și consultare a populației, conform Or. MDRT nr. 2701/2010

În data de 30.01.2024, ora 16⁰⁰, la sediul Primăriei Municipiului Arad, sala "Regele Ferdinand", a fost organizată dezbateră publică având ca obiect studiul de oportunitate mai sus menționat. Dezbateră publică a fost organizată la solicitarea locuitorilor din proximitatea amplasamentului propus spre reglementare.

La dezbateră publică au participat:

Reprezentanți ai Primăriei Municipiului Arad:

- Doamna [redacted] – Șef Serviciu Serv. Dezv. Urbană și Protejare Monumente - Direcția Arhitect Șef
- Doamna [redacted] – Consilier Serv. Dezv. Urbană și Protejare Monumente – Direcția Arhitect Șef
- Domnul [redacted] - Consilier Serv. Dezv. Urbană și Protejare Monumente - Direcția Arhitect Șef
- Domnul [redacted] - Consilier Serv. Dezv. Urbană și Protejare Monumente - Direcția Arhitect Șef
- Domnul [redacted] – Consilier Serviciul Administrația Publică Locală Municipiul Arad
- Domnul [redacted] – Consilier – Compartimentul Relații Mass – Media – Direcția Comunicare
ș.a.

Reprezentanți ai instituțiilor publice locale, ai societății civile și alții:

- Doamna [redacted] – Reprezentant S.C Stacons S.R.L.
- Domnul [redacted] – Reprezentant Smart Mob S.R.L.
- Doamna [redacted] – Locuitor str. Crasna
- Doamna [redacted] – Locuitor str. Ardealului
- Doamna [redacted] – Locuitor str. Petru Rareș
- Doamna [redacted] – Locuitor str. Ardealului
- Doamna [redacted] – Locuitor str. Egalității
- Domnul [redacted] – Locuitor str. Egalității
- Doamna [redacted] – Locuitor Str. Egalității
- Domnul [redacted]
- Doamna [redacted] – Locuitor str. Dimitrie Cantemir
- Doamna [redacted]
- Domnul [redacted] – Locuitor Str. Iancu Jianu
- Domnul [redacted] – Locuitor Voievod Moga și consilier local municipal
- Doamna [redacted]
- Domnul [redacted] – Locuitor str. Ardealului
- Domnul [redacted] – Locuitor str. Milcov
- Domnul [redacted]
- Doamna [redacted]
- Domnul [redacted] – Locuitor Str. Milcov
- Domnul [redacted] – Locuitor str. Ardealului
- Domnul [redacted] – Locuitor str. Ardealului
- Domnul [redacted] – Locuitor str. Ardealului
- Doamna [redacted] – jurnalist
- ș.a

Număr total participanți: 29

Activități:

Ora 16:00 – deschiderea dezbaterii publice - prezentarea documentației supuse dezbaterii, de către d-na [REDACTAT]

[REDACTAT], cât și a reprezentanților Primăriei Municipiului Arad și a invitaților

Ora 16:05 – prezentarea punctelor de vedere ale invitaților la dezbateri și argumentarea lor

Ora 17:00 – încheierea dezbaterii publice

Au luat cuvântul în timpul dezbaterii:

Doamna [REDACTAT] – Șef Serviciu Serv. Dezv. Urbană și Protejare Monumente - Direcția Arhitect Șef

Doamna arhitect [REDACTAT], reprezentant al firmei Smart Mob

Doamna [REDACTAT], locuitor str. Egalității

Domnul [REDACTAT], consilier local și locuitor str. Voievod Moga

Domnul [REDACTAT], locuitor str. Milcov

Domnul [REDACTAT], locuitor str. Iancu Jianu

Doamna [REDACTAT], locuitor str. Petru Rareș

Domnul [REDACTAT], locuitor str. Milcov

Doamna [REDACTAT], locuitor str. Ardealului

Doamna [REDACTAT]

Doamna arhitect [REDACTAT]: Deschide dezbateri publică și dă cuvântul d-nei [REDACTAT], proiectant S.C. Stacons S.R.L.

Doamna [REDACTAT]: Prezintă studiul de oportunitate pus în discuție, amplasamentul studiat este situat în cartierul Grădiște, pe strada Ardealului, nr. 2, într-o zonă preponderent rezidențială cu clădiri de tip urban, beneficiar: S.C. Smart Mob, având o suprafață de 9.195 mp. Solicitării beneficiarului au fost introduse în prezentul P.U.Z, vor fi adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori, care vor urma la etape următoare.

Doamna [REDACTAT], locuitor str. Petru Rareș: Susține că atunci când se vor face excavări pentru fundația noii construcții, casele existente deja vor suferi fisuri, dacă nu în perioada lucrărilor, atunci în timp. Mai aduce în discuție traficul rutier care este supraaglomerat, spune doamna Filimon, care se va aglomera și mai mult prin construirea amplasamentului în discuție. O altă obiecție adusă a fost faptul că rețelele de gaze și canalizare nu sunt dimensionate pentru a putea susține în plus 137 de familii. Nu este de acord cu regimul de înălțime care va fi construit.

Doamna [REDACTAT], locuitor str. Ardealului: În cazul în care se desfășoară o activitate la grădinița sau la școala din vecinătate, nu se poate ieși din curte cu autoturismul, din cauza mașinilor parcate în număr foarte mare.

Doamna [REDACTAT], locuitor str. Petru Rareș: Accesul spre zona noii construcții, dinspre pod, se face pe strada Petru Rareș, care este supraaglomerat, din cauză că în zonă sunt patru societăți comerciale, la care au acces și parchează mai multe mașini zilnic, susține doamna [REDACTAT].

Doamna [REDACTAT]: Terenul în discuție, fiind lipit de pod și de calea ferată, nu are intrare și ieșire, iar strada Petru Rareș este prea îngustă, carosabil și trotuar. Solicită ca intersecția de la ieșire să fie semaforizată, nu un sens giratoriu.

Consilier local municipal [REDACTAT]: Accesul pe strada Petru Rareș, pe lângă pod este foarte îngust, în acea zonă, atunci când sunt parcate autoturisme, nu pot circula mașini mari din sensuri opuse, astfel, alternativa ramasă este capătul de pe strada Ardealului, la bariera din capătul străzii Voievod Moga, iar acolo se formează cozi și de 300 de metri, fiind o barieră dublă. Recomandă montarea unei oglinzi rutiere, imediat, pentru ieșirea de pe strada Crasna, acolo unde nu este vizibilitate nici spre stânga, nici spre dreapta.

Având în vedere problema traficului, solicită un studiu de trafic proiectantului, care să țină cont și de viitoarele proiecte, cum ar fi blocul de pe strada Iancu Jianu, care va aglomera traficul din zonă, în cazul în care se va aproba și se va construi.

Doamna arhitect [REDACTAT]: Se va analiza situația și împreună cu Direcția Tehnică se va lua o decizie.

Doamna [REDACTAT], locuitor str. Petru Rareș: În cazul unui studiu de trafic, soluția sa se execute înainte de începerea construcției. O altă recomandare este ca regimul de înălțime să fie de maxim P+2 E.

Doamna [REDACTAT], locuitor str. Ardealului: Nu este de acord cu arhitectura clădirii, care ar avea 5 etaje.

Doamna [REDACTAT], locuitor str. Petru Rareș: Circulația dinspre Grădiște spre zona Podgoria s-ar descărca în intersecția de la Podgoria. Atât cele 137 de familii în plus cât și cele 40 de familii care se vor adăuga de la blocul nou de pe strada Iancu Jianu este mult prea mult pe un perimetru prea mic.

Doamna [REDACTAT], locuitor str. Ardealului: Strada Petru Rareș, nr. 2 până la nr. 18 nu a fost niciodată asfaltată.

Consilier local municipal [REDACTAT]: Întrebă dacă s-a prevăzut vreă soluție pentru traficul din zona studiată prin construirea de infrastructură, pentru circulația auto, însă nu mutarea traficului de pe o stradă pe alta.

Doamna arhitect [REDACTAT]: În S.I.D.U. este prevăzut un pasaj, care va asigura conexiunea între cartierul Grădiște și oraș. Se va demara în viitor un studiu de fezabilitate, după aprobarea bugetului.

Consilier local municipal [REDACTAT]: Solicită să primească un punct de vedere ca răspuns la solicitările ridicate de cetățeni cu privire la subiectul în discuție.

Domnul [REDACTED], locuitor strada Milcov: Consideră că intimitatea personală îi va fi afectată, construindu-se un bloc cu această înălțime, vederea de la bloc va fi către curtea gospodăriei dumnealui cât și la vecini. Canalizarea, gazul, consideră că sunt problematice, la fel și partea de trafic, în cazul intervenției unor mașini de urgență, cât și accesul care ar fi foarte greu în cazul unor mașini în plus în trafic. Sensul giratoriu va bloca accesul locuitorilor de pe strada Ardealului, consideră domnul [REDACTED].

Doamna [REDACTED], locuitor strada Egalității: Doamna [REDACTED] consideră că proiectul propus nu respectă indicatorii urbanistici și normele în vigoare deoarece nu respecta distanțele minime de intimitate și siguranța față de clădirile vecinilor nici măcar prin prisma Codului civil, cod ce reglementează vecinătățile între case, nu între case și blocuri. A se vedea jurisprudența în materie. Mai spune că proiectul nu respecta distanțele prevăzute de HG 525/1996, Regulamentul general de urbanism, prin prisma ART. 31 - Înălțimea construcțiilor alin (1) care precizează că: “Autorizarea se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu cel mult două niveluri clădirile imediat învecinate”, respectiv: alin (2) precizează: “Clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii”, nu în alt cartier, respectiv Podgoria, peste nodul de cale ferată, așa cum proiectantul a precizat, dând exemplul blocurilor de la Căminul sau de pe Calea Radnei, mai precizează dumneaei.

Articolul 32 care se referă la aspectul exterior al construcțiilor, la alin (2) spune că “autorizarea executării construcțiilor care prinvolumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei.... este interzisă”. Zona în discuție este o zonă de case, singurele blocuri în cartierul Grădiște fiind construite în anii 1970, în grabă, pentru sinistrații de la inundații, pe teren viran și respectă intimitatea locuitorilor.

De asemenea, ridică problema modului în care s-a emis certificatul de urbanism, cu reglementări ale unui PUG care poate va fi sau poate nu va fi în vigoare, având în vedere că PUG-ul valabil în acest moment este cel din 1997, care prevede pentru cartierul Grădiște clădiri de maxim P+2, viitorul PUG nefiind gata înainte de 2025, conform informațiilor din presa locală, spune doamna [REDACTED].

Menționează, de asemenea, că există HCLM 223/2012 prin care s-a hotărât că se interzice realizarea de locuințe colective în cartierele cu caracter rezidențial și locuințe preponderent individuale, HCLM ce s-a adoptat tocmai pentru a proteja locuitorii din cartierele istorice ale Aradului, care sunt de case individuale, față de situații de acest gen. Referitor la HG 525, la ART. 27 ce tratează racordarea la utilități publice, ce spune că racordarea este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori, solicită, înainte de a da aviz de oportunitate, să prezinte avizele de principiu de la compania de apa-canal, atât pentru racordarea la apa cât mai ales pentru canalizare, de la PPC (Enel), Eon, avize de principiu care să țină cont de proiectul ce privește și blocurile de pe str. Iancu Jianu. De asemenea, solicită să îi fie prezentate avizele de principiu de la CFR, Drumuri și Poduri, poliția rutieră și de la alte instituții incidente. În ceea ce privește problema traficului în zonă: toate străzile afectate (Petru Rareș, Ardealului, Milcov, Crasna, Egalității) sunt străzi înguste, care la ora de vârf sunt oricum aglomerate deja. Ieșirea în str. Petru Rareș se poate face numai de pe strada Egalității, cu viraj obligatoriu la dreapta, din parcare de la Profi sau de pe Războieni. Nici una din aceste străzi nu poate să descarce traficul în plus a încă 200-300 de mașini, mai multe decât au în prezent toți proprietarii de case din zona. Doamna [REDACTED] sublinează că proiectantul declară ca municipalitatea are interesul ca cetățenii să ocupe cât mai puțin domeniu public dar consideră că nu dă soluții, având în vedere că o mare parte din case nu au porți suficient de late cât să intre o mașină și nici posibilitatea de a lăți intrările, casele fiind construite începând cu sfârșitul secolului al XIX-lea, începutul secolului al XX-lea. Dorește o soluție pertinentă în acest sens. Proiectantul spune că investitorul va avea polița de asigurare pentru eventualele daune produse imobilelor adiacente pe durata construcției. Doamna [REDACTED] întrebă cum se vor constata daunele și de ce se face referire doar la imobilele adiacente. Toate imobilele aflate pe traseul camioanelor și utilajelor trebuie evaluate înainte și după, pentru că toate vor suferi daune de pe urma traficului greu. Mai precizează că majoritatea își amintește ce s-a întâmplat cu casele dumnelor, atunci când s-a mărit și consolidat podul, la sfârșitul anilor 1970. De asemenea, doamna [REDACTED] este nemulțumită de situație spunând că acest investitor și proprietatea dumnealui nu este mai importantă decât cetățenii care locuiesc în zona respectivă de generații, unde amintește pct. 2.1 alin.1 din ultimul răspuns al proiectantului, unde precizează că locuințele individuale din zonă vor dispărea și vor fi înlocuite de “bloculețe”. Doamna [REDACTED] solicită punctul de vedere al Primăriei Municipiului Arad cu privire la dreptul de proprietate, al tuturor ce vor fi afectați de această construcție, din punct de vedere al intimității, al utilităților, al degradării și deprecierei proprietăților dumnealui și al traficului care cel puțin se va dubla. În concluzie, dumneaei solicită consultarea cetățenilor cartierului Grădiște, înainte de definitivarea noului PUG, cu privire la acceptarea sau respingerea unor proiecte de blocuri în acest cartier, pe calea unui referendum local, solicită obținerea avizelor de oportunitate de la furnizorii de utilități, de la CFR, de la Direcția de Drumuri și Poduri și de la Comisia de Sistematizare a Circulației a Primăriei Municipiului Arad, comisie care să propună soluții concrete de trafic, ținând cont de situația specială din teren și să obțină și acordul Poliției Rutiere Arad, înainte de acordarea avizului de oportunitate de către Arhitectul Șef, având în vedere multiplele probleme ridicate. De asemenea, la marginea fiecărui cartier al orașului sunt terenuri pe care investitorii de azi și de mâine pot construi, iar orașul se poate dezvolta, fără a intra în

conflict cu cetățenii săi, așa cum se întâmplă în toate orașele din vestul Europei, de vechimea Aradului. Solicită sprijinul consilierilor locali, de la toate partidele politice, consilieri ce cunosc orașul și pe oamenii ce îl locuiesc și care înțeleg ca cetățenii doresc să trăiască în continuare în cartierele de case, alături de oameni pe care îi cunosc de generații. Solicită, pentru motivele invocate, respingerea proiectului, în forma propusă de proiectant și investitor.

Doamna arhitect [REDACTAT]: Reamintește că dezbateră privind Planul Urbanistic General al Aradului, a fost desfășurată în vara anului 2023, cartierul Grădiște a fost inclus de asemenea în dezbateră.

Domnul [REDACTAT], locuitor str. Iancu Jianu: Prezintă unele probleme care nu fac obiectul subiectului în dezbateră.

Domnul [REDACTAT], locuitor strada Milcov: Nu consideră că este realizabilă construcția acestui bloc, cu acest regim de înălțime. Având în vedere traficul feroviar din zonă, spune domnul [REDACTAT], caselor din zona le vor fi afectate rezistența. Spune că legislația interzice a se construi blocuri lângă case.

Nr. crt.	Nume și prenume	Funcția	Semnătura
1	[REDACTAT]	Arhitect Șef	
2	[REDACTAT]	Arhitect – Șef Serviciu – Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente	
3	[REDACTAT]	Director Executiv – Direcția Comunicare	
4	[REDACTAT]	Șef Serviciu – Serviciul Relații Externe și Protocol Instituțional	
5	[REDACTAT]	Întocmit – Serviciul Relații Externe și Protocol Instituțional	