

Minută
dezbateri publică

”Proiect de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție: „Construire locuințe colective cu funcțiuni mixte, spații comerciale și amenajări incintă”, Municipiul Arad, intravilan, Strada Iancu Jianu, nr. 1-5, pe parcela identificată prin C.F. nr. 304632 – Arad, Proprietar/Dezvoltator: Techport Technologies S.R.L., Proiectant general: S.C. Atodis Serv S.R.L. - inițiativa primarului”

În conformitate cu Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, în data de 11.06.2024, ora 15⁰⁰, la sediul Primăriei Municipiului Arad, sala ”Regele Ferdinand”, a fost organizată dezbateri publică online având ca obiect proiectul de hotărâre mai sus menționat.

Dezbateri publică online a fost organizată la solicitarea domnilor Jivan Gheorghe- locuitor str. Iancu Jianu nr. 12, Moțiu Andrei-locuitor str. Ardealului nr. 31, Ioja Ovidiu- locuitor str. Milcov nr. 4

La dezbateri publică au participat:

Reprezentanți ai Primăriei Municipiului Arad:

- Domnul Ciurariu Sorin – Arhitect Șef
- Doamna Bărbăței Ioana – Șef Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
- Doamna Giura Angelica – Consilier Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
- Domnul Gabriel Căpriceană – Consilier Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
- Domnul Florescu Laurențiu – Consilier Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
- Domnul Muntean Sorin – Șef Serviciul Monitorizare Strategii, Managementul calității, Control Intern

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

- Ionce Andreea – proiectant S.C. Atodis Serv S.R.L.
- Piț Adrian – proiectant
- Jivan Gheorghe, locuitor str. Iancu Jianu nr. 12
- Moțiu Andrei, locuitor str. Ardealului nr. 31
- Ioja Ovidiu, locuitor str. Milcov nr. 4

Participanți online:

- Ovidiu Toma
- Consiliul Județean Arad – Direcția Arhitect Șef
- Iurievna (Iurco Ionela)
- Ionaș
- Lavinia
- Daniel (Daniel Petrescu)

Număr total participanți: **17**

Activități:

Ora 15:00 – deschiderea dezbaterii publice - prezentarea proiectului de hotărâre supus dezbaterii, de către d-nul Arhitect Șef, moderatorul dezbaterii, cât și de reprezentanții proiectantului

Ora 15:05 – prezentarea punctelor de vedere ale invitaților la dezbateri și argumentarea lor

Ora 15:25 – încheierea dezbaterii publice

Au luat cuvântul în timpul dezbaterii:

Domnul Sorin Ciurariu – Arhitect Șef - Primaria Municipiul Arad

Doamna Ionce Andreea – reprezentant proiectant S.C. Atodis Serv S.R.L.

Domnul Piț Adrian – reprezentant proiectant

Domnul Jivan Gheorghe, locuitor str. Iancu Jianu nr. 12
Domnul Moțiu Andrei, locuitor str. Ardealului nr. 31
Domnul Ioja Ovidiu, locuitor str. Milcov, nr. 4
Domnul Ovidiu Toma - online
Doamna Iurco Ionela, beneficiar PUZ – online
Domnul Petrescu Daniel, beneficiar PUZ – online

Înainte de începerea discuțiilor s-a adus la cunoștința participanților faptul că această dezbatere va fi înregistrată. Toată lumea a fost de acord.

D-nul Arhitect șef: deschide dezbaterea publică, anunță tema dezbaterii și procedura de lucru: întâi se va da cuvântul proiectanților pentru o scurtă prezentare, după care se va da cuvântul celor care doresc să își exprime opiniile argumentate.

D-na Ionce Andreea: prin prezentul PUZ se dorește modificarea funcțiunii acestui teren, care în momentul de față prin PUG-ul în vigoare este reglementat ca zonă industrială și are un P.O.T. de 38,3 % și un C.U.T. de 0,38, într-o zonă de locuințe colective cu funcțiuni mixte, spații comerciale și amenajări în incintă, cu un POT de 40% , un CUT de 2 și un procent de spații verzi de 25%. Înălțimea maximă admisă prin studiu de oportunitate și etapa II de care a trecut acest PUZ este de 18,5 m. Ca și zonificare, se propune o zonă de spații verzi în zona în care este interzisă construirea față de linia CFR, iar pe restul parcelei se propune funcțiunea de locuințe colective, servicii și comerț. Ca și propunere de mobilare, am propus un corp care să acomodeze servicii și comerț la frontul stradal iar în spate, zona de locuințe. Vor exista două accesuri, unul spre parcare subterană care acomodează locurile de parcare necesare pentru zona de locuințe și un acces la nivelul solului care permite accesul la locurile de parcare ce deservește zona de servicii și comerț.

D-nul Arhitect șef: vă rog să vă înscrieți la cuvânt.

Domnul Jivan Gheorghe: locuiesc pe strada Iancu Jianu nr. 12. Problema e următoarea: în momentul în care s-a pornit la drum cu documentația se știa că PUZ-ul în zonă este de P+2, de ce între timp se vrea modificarea? Să vrea nu e problema celor care cer, ci problema celor ce aprobă. Noi semnatarii, că sunt mai multe scrisori depuse la direcția dumneavoastră de urbanism, am propus locuințe tip familial, cum e pe Ardealului la nr. 27. Sunt lucrurile alea mărunte care s-au copiat greșit, nu mai revenim. A doua problemă: s-a plecat cu o firmă- dezvoltator și acum se cere aprobarea pe altă firmă, e legal, nu e legal? A fost pe Hamilton și acum e pe Techport.

D-na Iurco Ionela: aici pot interveni eu, sunt beneficiarul, Iurco Ionela este numele meu. Numele firmei a fost schimbat, este același beneficiar, atât am vrut să spun. Se poate verifica asta la registrul comerțului, este același CIF.

D-nul Jivan Gheorghe: bun, și legea se poate interpreta, dacă va fi cazul să ajungem în instanță, o să ajungem și în instanță. Problema e legile, oamenii se schimbă, dar clădirile rămân. Ar fi bine ca, clădirile să facă parte din zona care e și o zonă turistică, gara Aradului e nod de cale ferată, podul din Grădiște și pe lângă pod e legătura cu Nădlacul, cu Oradea, e o zonă unde ar trebui gândită altfel. Nu mai discutăm de treaba că în 21-22 mai, când a fost ploaia de 40 l, s-a inundat atât pe Ardealului, pe Iancu Jianu, pe Milcov. Este aici colegul și vecinul care vă poate spune. Eu cam atât am vrut.

D-nul Arhitect șef: altă intervenție vă rog.

D-nul Ovidiu Toma: bună ziua, Ovidiu Toma sunt.

D-nul Ovidiu Toma: Spuneți-mi vă rog dacă s-a calculat capacitatea în zona respectivă pentru apa-canal, în ideea în care au probleme locuitorii cu apa pluvială și așa mai departe, dacă se construiește și clădirea respectivă, dacă sunt capacitate în zonele clădirilor aceste acumulări de apă care o să vină și de pe bloc și din zona respectivă.

D-nul Piț Adrian – în momentul de față suntem, la faza PUZ, ulterior când se va obține un nou certificat de urbanism pentru obținerea autorizației de construire atunci se vor face rețelele și împreună cu avizatorii din zonă, adică Compania de apă și cine este responsabil de rețele acolo. Pentru că la faza aceasta de PUZ, noi prin regulament am specificat că se vor suplimenta și se vor aduce la nivelul în care poate să susțină această investiție

D-nul Jivan Gheorghe: problema este pe strada Iancu Jianu, dacă îmi permiteți, e nivelul conductei, e mai sus ca și locuințele, în momentul când plouă din conducta care ar trebui să colecteze ce vine în curțile oamenilor.

D-nul Piț Adrian: da, noi în momentul în care beneficiarul sau cine va face investiția acolo, va obține un aviz de la Compania de Apă și împreună cu Compania de Apă va obține un acord tehnic care va da și o soluție pentru racordarea și rezolvarea problemelor acolo.

.....

D-nul Piț Adrian: beneficiarul deține acel teren și are aceeași problemă ca și dumneavoastră.

D-nul Moțiu Andrei: nu înțeleg, din moment ce există o problemă, clar, cu scurgerea de apă, da, care acuma este deja acută, cum o să fie cu mai multe apartamente acolo?

D-nul Piț Adrian: faceți o sesizare la primărie pe speța aceasta, beneficiarul nu o să rezolve problema dumneavoastră cu apa de pe stradă. El în momentul în care va încerca să se racordeze la rețea, el atunci va primi o soluție de la Compania de Apă.

D-nul Jivan Gheorghe: de canalizare este vorba.

D-nul Piț Adrian: inclusiv canalizare.

D-nul Moțiu Andrei: de canalizare, s-a înțeles.

D-nul Ioja Ovidiu: sunt separate apa și canalul?

D-nul Piț Adrian: probabil că problema aceasta pe care o aveți și dumneavoastră în momentul de față o să o aibe și beneficiarul când se va apuca de construit, dar aceasta este o problemă care ține de administrația publică, nu de beneficiar.

D-nul Jivan Gheorghe: noi am vorbit despre cel ce aprobă, nu am vorbit de cel ce proiectează. Pe Ardealului e conducta principală și conducta după Iancu Jianu e la nivelul Ardealului și dacă dvs. faceți și subteran? Pe Ardealului nr. 25, lunar vine să îi tragă apa, că are pivniță.

D-nul Moțiu Andrei: e o problemă care trenează dinainte de revoluție, exista acea problemă, sigur nu erau atâția oameni acolo, s-au adunat, se consumă mai multă apă evident, e altă perioadă de timp.

D-nul Piț Adrian: ați încercat să faceți o sesizare la Primărie?

D-nul Moțiu Andrei: am făcut, mai ales după revoluție când nu avea nimeni grijă, ieșea apa curent, pe Ardealului vorbesc, a intervenit Compania de Apă, ceva s-a făcut imediat după revoluție, la protestele noastre de pe Ardealului, dar nu suficient. A fost o bătălie... s-a rezolvat ceva ca să nu fie prea mare scandalul, cam atât. Problema rezidă de 30 și ceva de ani cel puțin. Mulțumesc.

D-nul Jivan Gheorghe: eu am făcut o cerere la Compania de Apă, moștenim împreună cu soția pe Milcov un imobil și mi se înfundă canalizarea

D-nul Arhitect Șef: problema infrastructurii, așa cum ați spus este o altă problemă, e o problemă existentă care trebuie adusă la standard, dar în toate proiectele de execuție ai capacitățile calculate, ai dimensiunile și acolo se dă verdictul dacă se poate sau dacă nu se poate.....

D-nul Moțiu Andrei: noi cetățenii de acolo tocmai de aceea încercăm să aducem autorităților în cunoștință că un număr de persoane care se vor muta acolo, acceptabil, sigur nu va fi nici o problemă, chiar ne bucurăm dacă există o dezvoltare, cât de cât, o sanitarizare a spațiului, dar în limită. Limitele acestea nouă ni se par că se forțează, o chestie de bun simț pe care noi o cerem către autorități, care vor decide. Mulțumesc.

D-nul Arhitect șef: mai avem alte opinii, alte intervenții?

D-nul Oviudiu Toma: mai repetați vă rog încă odată câte etaje sunt?

D-nul Piț Adrian: P+3 și etaj retras.

D-nul Toma Ovidiu: mulțumesc.

D-nul Ioja Ovidiu: locuiesc pe strada Milcov nr. 4, care dă în Ardealului. Ca urmare a ultimei ploi torențiale, de volum, de acum două trei săptămâni, la fel țevile care duceau apa și din curte și o băgau în țeava principală a statului, pluvială, nu a mai dus capacitatea și am făcut reclamație la canalizare. Oamenii au fost de treabă, au venit, au constatat și inginerul zice, din acest moment aici sunt mai multe probleme, cine știe ce găsesc aici, ce țevi obturate sau lăsate, nu mai spargem aici și au mers pe un unghi de 40 de grade aproximativ și dintr-un prister care eu l-am făcut pe bani mei s-au legat într-un bazin mare de aducțiune a apei de pe stradă și așa zice rezolvăm mult mai bine decât ca până acum. Totuși apa multă, apă multă, pentru ca acum sunt niște ploi cum nu au fost acum 40 de ani, trebuie să recunoaștem, ne-a venit iarăși apa bineînțeles din canal în sus până cât s-a golit el. 4 milioane pompa, 1 milion cablu de dimensiunea aceasta și atunci când din nou vor mai veni astfel de ploi și crește apa în pivniță de mai mult de două palme, se pornește, ai băgat-o în priză și aruncă apa pe straturile de pomi din stradă. Asta ne este soluția, dar pe cheltuiala noastră, a celor care beneficiem de acest sistem de canalizare. Mi-a venit apa 1 milion de lei, ei nu discută, ei trebuie să-și încaseze plățile că sunt atâția oameni în fabrică care trebuie plătiți. Și pe Milcov încă problema este că nu duce atâta apă, că nu au fost așa ploi acum 40 de ani, eu acolo stau de 70 de ani, acesta este adevărul, nici statul atunci nu a fost vinovat că a fost țeavă de nu știu cât, că nu știu să mă exprim, probabil că acum trebuie țevi mai mari ca să reușească, ba mai mult pe strada Ardealului și pe Milcov este așezată o școală, cu ... clase, acolo e consum de apă și la elevi plus că adună și apa din curte, care mai nou este betonată, nu se mai scurge nicăieri și sigur că apa se adună în țeava care și aia dă în țeava principală pluvială. Deci capacitatea de primire a apei este acum se pare mai mică decât sunt noile condiții meteo în care trebuie să trăim. De aceea, am zis

că hai să vin să mai aducem odată în discuție acest subiect, că poate se sensibilizează cei care au obligația să zică, stai domnule că plățile sunt plăți dar uite că vine apa înapoi la oameni în curte. Deci și pe Milcov este această situația, dar am rezolvat-o cu banii mei, trebuia să zică statul acum ne pare rău, acum plătim noi. Atât am avut să vă spun.

D-nul Arhitect Șef: mulțumim.

D-nul Petrescu Daniel: în numele companiei Techport Technology, sunt beneficiarul de la nr. 1-5 Iancu Jianu. Mi s-au adus la cunoștință că există aceste probleme, atât de apă cât și de canalizare, iar clar noi în proiectul nostru avem toate aspectele acestea în vedere că nu intenționăm să locuim într-o clădire, urmând să locuim și noi în acea clădire, unde nu va fi apă sau unde vor fi probleme cu canalizarea. Mă gândesc că toate aceste aspecte sunt luate în considerare de ingineri și de arhitecții noștri care bineînțeles împreună cu cei responsabili de la avizele Apă Canal vom veni cu o soluție pretabilă, sub nici o formă nu vom avea 200 l pe minut de canalizare pe o țevă de un sfert de țol, noi nu putem băga ceva mare pe ceva foarte mic. Vor fi clar lucrări la infrastructură pentru îmbunătățirea canalizării. Mă gândesc că toată lumea este conștientă de aspectul acesta, altfel nu s-ar fi aprobat până acum construcția, nu am fi primit avizele, nu am fi fost băgați în seamă, dacă s-ar fi luat în considerare că cineva vrea să aducă 1 milion de oameni într-un 1 m² aici, în Grădiște. Hai să ne uităm, avem o țevă de gaz care să susțină un 1 milion de oameni, avem o canalizare care să susțină 1 milion de oameni? Nu, ok, refuzăm. Faptul că nu s-a refuzat înseamnă că s-a luat în considerare că există posibilitatea ca pentru cele câteva unități care se vor construi acolo, ca atât canalizarea cât și apa, cu mici ajustări bineînțeles de îmbunătățire să facă față. P+3, 4 retras, să luăm în considerare că la etajul 4 nu este nimic din punct de vedere al apartamentelor ca să spunem așa, acolo este un spațiu stric dedicat birourilor și o terasă foarte mare. Mulțumesc.

D-nul Moțiu Andrei: pe beneficiar l-aș întreba, câte unități de locuințe dorește să construiască? Să știm un punct de plecare.

D-nul Petrescu Daniel: nu avem momentan o soluție precisă, având în vedere că atât la parter sunt foarte multe spații comerciale, intenționăm să avem acolo farmacie, o frizerie, un magazin și iarăși un loc de birou. Am avut o propunere inițială de 42 de unități, care peste jumătate erau oarecum mici, iar acum în continuare ne adaptăm ca să spunem așa, încercăm să decidem dacă vom construi 30 de unități sau dacă vor rămâne 40 de unități sau dacă vor rămâne 35 de unități plus spațiile comerciale. Dar cu siguranță vorbim despre 1, 2 și 3 locuințe.

D-nul Jivan Gheorghe: problema e că vad comercial nu e acolo, studiu s-a făcut, nu s-a făcut.

D-nul Piț Adrian: tocmai asta am reglementat noi acum, prin acest PUZ, că înainte zona era zonă industrială noi acum am reglementat ca spații de locuit și funcțiuni complementare.

D-nul Jivan Gheorghe: dacă CFR-ul continuă cu gardul, nu se mai poate, și când va da drumul la linia rapidă...

D-nul Piț Adrian: avem o zonă de protecție de 20 m față de cea mai apropiată linie.

D-nul Jivan Gheorghe: dar de peste linie nu o să vină nimeni în zonă. Stau de 48 de ani acolo, știu ce este în zona aceea, nu veniți să ne amețiți.

D-nul Petrescu Daniel: vă înțeleg și vreau să luați în considerare că intenția noastră nu este să deschidem un mall cu vânzare uriașă, noi vorbim de niște spații comerciale care să deservească rezidenții de pe stradă și rezidenții din locuința colectivă. Nu intenționăm să deschidem un magazin să vină tot Aradul în el sau frizerie să vină tot Aradul, vorbim despre un cămin care să susțină de la sine din toate punctele de vedere, în felul acesta evitând și traficul intens, evitând foarte multe aspecte. Când ai tot ce îți trebuie în jurul casei e un cuib într-un cuib. Nu ai nevoie să călătorești foarte mult afară. Vă mulțumesc.

D-nul Arhitect șef: mai avem intervenții? Dacă nu mai avem, această întâlnire înregistrată va avea un transcript și va fi adus la cunoștința consilierilor locali, înainte de vot. Mulțumim. O zi minunată vă dorim!

Nume și prenume	Funcția	Semnătura
Ciurariu Sorin	Arhitect șef	
Bărbătei Ioana	Șef serviciu Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente	

Macra Claudia	Director executiv Direcția Comunicare	
Bulboacă Antonina	Consilier juridic Compartimentul Asistență Juridică	