

**Minută**  
**Ședință publică**

*Documentație P.U.Z. și R.L.U. – Construire zonă funcțiuni mixte: zonă rezidențială și funcțiuni complementare-comerț, servicii și spații administrative, beneficiar: Tîmpa Marius, proiectant: SC L'ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI SRL, amplasament: mun.Arad, CF 308101, CF 308128, CF 308170, CF 308167, CF 308083, CF 308185, CF 308184, CF 308164, CF 308107, CF 308100, CF 308189, CF 342934, CF 342933 Arad, suprafața reglementată = 5089 mp conform CF, aflată în etapa 2 de informare și consultare a populației, conform Or. MDRT nr. 2701/2010*

În data de 22.04.2024, ora 15<sup>00</sup>, la sediul Primăriei Municipiului Arad, sala "Regele Ferdinand", a fost organizată ședința publică având ca obiect documentația de urbanism mai sus menționată. Ședința publică a fost organizată la inițiativa executivului - Serviciului Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente - Direcția Arhitect Șef

**La dezbaterile publice 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

**Reprezentanți ai societății civile și alții:**

- Ionce Andreea – proiectant Pro Arhitectura SRL
- Piț Adrian – proiectant Pro Arhitectura SRL
- Bîșcă Ena
- Balasin Nicoleta
- Ciupe Ionel
- Francisc Onodi
- Bora Octavian
- Tîmpa Marius
- Bucureștean Răzvan

**Număr total participanți: 13**

**Activități:**

**Ora 15<sup>00</sup> – deschiderea ședinței publice și prezentarea documentației supuse ședinței**

**Ora 15<sup>05</sup> – sesiune de întrebări-răspunsuri și propuneri de la cetățeni**

**Ora 15<sup>40</sup> – încheierea ședinței publice**

**Au luat cuvântul în timpul ședinței:**

Domnul Sorin Ciurariu – Arhitect Șef - Primaria Municipiul Arad

Doamna Ionce Andreea – proiectant Pro Arhitectura SRL

Domnul Piț Adrian – proiectant Pro Arhitectura SRL

Domnul Ciupe Ionel, locuitor str. Vezuviu nr. 66 - 68

Domnul Bora Octavian, locuitor str. Vezuviu nr. 89 -91

Domnul Francisc Onodi, locuitor str. Vezuviu nr. 64

Domnul Tîmpa Marius, proprietar teren/beneficiar documentație urbanism

**D-nul Arhitect șef Sorin Ciurariu:** deschide ședința publică, anunță tema ședinței și procedura de lucru: întâi se va da cuvântul echipei de proiectare și investitorului care va prezenta pe scurt intenția după care vor lua

cuvântul cei interesați, adresând întrebări cu rugămintea de a se prezenta pentru că se va face un transcript care va ajunge în consiliul local și va trebui să se știe cine ce a spus. Se dă cuvântul echipei de proiectare, respectiv investitorului dacă dorește.

**D-na Ionce Andreea:** Prezintă documentația de urbanism. Această documentație a fost necesar a fi întocmită din cauza parcelării care exista inițial în zonă, fiind una deficitară. Prin prezenta documentație de urbanism s-a dorit reparcelarea amplasamentului și creșterea procentului de ocupare al terenului în ceea ce privește zona de servicii și zona mixtă de locuințe care poate să cuprindă și servicii și comerț. Prin PUZ s-a efectuat reparcelarea cu nouă loturi noi, fiecare dintre acestea având propriul acces pe parcelă, gararea autoturismelor se face în interiorul parcelei. În varianta de propunere de mobilare s-a sugerat o mobilare cu locuințe individuale înșiruite, dar din nou este doar o sugestie.

**D-nul Sorin Ciurariu** – parametri sunt clari, sunt cunoscuți, dacă mai doriți să adăugați ceva legat de ceea ce propuneți? O scurtă descriere pentru ca toată lumea să fie în cunoștință de cauză.

**D-na Ionce Andreea** – pe parcelele de capăt ale amplasamentului avem acea zonă mixtă de locuire și funcțiuni complementare, iar acum pentru etapa a II a de informare și consultare a publicului, am dezvoltat lista de funcțiuni complementare care sunt permise și am specificat că se permite utilizarea pentru servicii de tip administrativ sau financiar bancare, se permite amenajarea de sedii sau birouri, cum ar fi juridice sau notariale și construcții comerciale dar de dimensiuni mici, nu hipermarketuri. De asemenea se pot amenaja farmacii, clinici sau alte funcțiuni care au legătură cu cultura, nimic care să intervină peste calitatea vieții în momentul de față.

**D-nul Sorin Ciurariu:** dau cuvântul celor din sală, să își exprime punctul de vedere privitor la acest proiect.

**D-nul Ionel Ciupe** – locuiesc pe str. Vezuviu nr. 66 – 68, în proximitatea acestui teren unde dvs vreți să construiți, locuiesc de 25 de ani acolo, o stradă liniștită cu vecini așa cum trebuie. Am urmărit de-a lungul timpului evoluția terenului, un teren părăsit, în prima fază a aparținut unui proprietar, am înțeles că vreo 2700 m<sup>2</sup> erau drumuri, imediat lângă vecinul, domnul Bora, ultima stradă pe stânga era un teren cu deschiderea de 3 m la strada Vezuviu și 7 m spre strada Rozelor care aparținea statului român, deci nu avea proprietar. Vreau să vă spun din start ce nu n-î se pare nouă normal, eu vorbesc în numele a 21 de vecini. Din start este vorba de 5 mii și ceva de m<sup>2</sup>, dvs aveți 5000 m<sup>2</sup> și vreți să construiți pe 3 niveluri tot 5000 m<sup>2</sup>, este dreptul dvs. sunt niște pași care trebuiesc parcurși. Din start vreau să vă spun că tot ce înseamnă utilități în zonă sunt subdimensionate, vorbim de apă, de energie electrică, de canalizare, gaze naturale, totul este subdimensionat. Ce ne deranjează pe noi foarte tare pe lângă faptul că o să se ducă liniștea, dar până la urmă dacă o să construiți legal și respectați normele, normativele și hotărârile consiliul local, asta este situația, noi nu suntem de acord nicidecum să construiți acele spații comerciale, cum ați spus dvs. că pot fi și cabinete avocațiale, cabinete medicale, restaurante și mai știu eu ce, orice spațiu își poate schimba destinația, o știm foarte bine. Mai mult decât atât vreți să construiți 7 corpuri de clădire pe lângă cele 2 comerciale. Fac o paranteză, spații comerciale de 9 m lățime și 29,5 m lungime. În planul pe care l-ați afișat inițial acolo, era vorba ca acele clădiri comerciale să aibă 19 m, de fapt au 29, în documentația scrisă era 29 și ceea ce ați afișat dvs era 19, pe lângă faptul că ați pus panoul respectiv în care ne aduceți la cunoștință ce vreți să faceți, l-ați pus undeva la jumătatea terenului prin buruieni, știu ce vorbesc, nu cel care l-ați afișat acum pe gard. Nu suntem de acord nicidecum să construiți acele spații comerciale, iar dincoace dacă respectați reglementările legale, nu e nici o problemă. E foarte ciudată și configurația acestor clădiri, 9 m pe 19,5 sau 9 pe 20, că e rotund, pe trei niveluri, o casă pe care eu nu mi-aș cumpăra-o, dar până la urmă nu e treaba mea și o să mă duc cu gândul că dvs. după ce veți intabula aceste imobile, o să îi atribuiți fiecăruia câte un număr și dvs. veți putea apartamenta fără probleme aceste case. Mă gandesc că undeva la 500 m<sup>2</sup> veți putea face vreo 6 apartamente acolo, chiar dacă o să spuneți că nu, că legea nu permite în momentul acesta, orice lege poate fi schimbată. Acesta e punctul nostru de vedere, deci în primul rând cu spațiile comerciale nu suntem absolut de acord cu ele, știm care sunt pașii care trebuie urmați, urmează să ajungă la votul consilierilor locali, dacă vor zice da sau nu, noi știm ce avem de făcut, la fel cum și dvs. știți ce aveți de făcut. Vreau să vă spun că am consultat și un avocat și o să mergem până la capăt pentru că nu poți să stai 20 – 25 de ani de zile, să investești acolo și să vină cineva, nu am nimic împotriva și eu sunt om de afaceri de multă vreme, până la urmă orice teren trebuie maximizat, dar fără ai vexa, fără ai deranja pe vecinii din zonă. Multumesc.

**D-nul Sorin Ciurariu** – dacă spuneți că sunteți un grup mai mare de oameni, să ne depuneți și în scris observațiile dumneavoastră....

**D-nul Octavian Bora** – sunt vecin de parcelă, str. Vezuviu nr. 89 -91, pe partea de sud a parcelei. Am construit de la 0, locuiesc de 21 de ani acolo, în zonă sunt foarte multe case rezidențiale, locuințe mai vechi, mai noi, mai bine poziționate sau nu, dar construcțiile noi au cât de cât un caracter unitar ori ceea ce dvs. propuneți în acest

proiect în care căile de acces sunt de 3 m între corpurile de clădire? Este foarte puțin, o mașină abia intră și iese pe 3 m, sunt cotele dvs. acolo. Clădirile pe 3 nivele, așa cum ați cerut în derogare, respectă cumva PUG-ul actual, ați cerut derogare pe regimul de înălțime și grad de ocupare, zonele hașurate cu roșu, ce mi se pare mie ciudat este că sunt puțin înghesuite clădirile dacă ne uităm la planșă. O să ne spuneți da, am respectat distanțele legale de grad de ocupare și de regim de înălțime, da e ok, se poate și așa. Acum nu ne putem imagina cum o să arate acele locuințe individuale cum le spuneți dvs sau unifamiliale, eu îmi pun o singură întrebare ca și beneficiar sau arhitect, cum aș putea să proiectez o clădire pe trei nivele care are 190 m<sup>2</sup> sau 170 m<sup>2</sup> pe nivel ori 3, vreo 500 m<sup>2</sup>. Unifamilială lipită de altă clădire similară și ar trebui să vând clădirea aceea, undeva între 1000 – 1200 euro m<sup>2</sup>, ceea ce ar însemna că un corp din cele 7, ar costa undeva între 500.000 și 600.000 euro, oare cine ar vrea să cumpere o astfel de clădire fără prea mult spațiu verde și fără locuri de parcare, înghesuită într-o altă clădire la 3 m unul de altul, să ne privim unul pe altul pe geam sau ce să facem? Aceasta este întrebarea. De aceea tema de arhitectură pe care dvs ați abordat-o aici poate convine din punct de vedere financiar investitorului, dar din punct de vedere arhitectural este un fiasco după mine. În al doilea rând, pe zona comercială din vecinătatea casei mele, normativele în vigoare prevăd, dacă se aprobă, o distanță minimă de 15 m de la fereastră până la perimetrul clădirii. Vă rog să îmi arătați în planșă unde se regăsesc acei 15 m?

**D-na Ionce Andreea** – pe planșă sunt marcați și este notat pe planșă și extras din lege.

**D-nul Bora Octavian** – mie mi se pare că cei 15 m sunt în spatele clădirii, nu în fața clădirii ceea ce nu e corect. La cealaltă clădire comercială ați respectat în mod corect cei 15 m, doar că aici nu este corect respectată cota, deci este o greșeală de proiectare.

**D-nul Piț Adrian** – puteți să veniți să ne arătați, nu înțelg.

**D-nul Ciupe Ionel** – pe partea opusă, în celălalt colț al clădirii, nu colțul din proximitate.

.....

**D-nul Bora Octavian** – domnișoara arhitectă spune că acea clădire va avea funcțiuni mixte, va fi și locuință, ca să nu trebuiască să respecte cei 15 m și vor fi și încăperi comerciale care trebuie să respecte. Asta cum funcționează? Facem o clădire și într-o cameră punem locuință și într-o cameră punem farmacie sau birou?

**D-na Ionce Andreea** – nu, dar cum scrie și pe planșă, unitățile de producție, comerciale, care creează disconfort trebuie să respecte această retragere, asta spune Ordinul nr. 119/2014

**D-nul Bora Octavian** – nu, acolo spune că orice spațiu care nu are destinație de locuit, nu care creează disconfort, ați interpretat greșit aici. Acolo clădirea nu este în regulă ca și proiect, dar asta se poate contesta ulterior pe baza legislației, dar dvs. ca și proiectanți ar fi trebuit să fiți mai atenți la chestia asta. Interesant este că la clădirea din nord cei 15 m sunt respectați, acolo s-a putut, dincoace nu se poate. Eu sunt pus în situația în care la 3 m de limita mea de proprietate, să am o clădire de 12 m înălțime, dacă este locuință nici o problemă, e în regulă, dar are 29 m lungime, e aproape pe tot frontul gardului. Dvs. îmi spuneți că vă permite legea, da? Faceți-o dar la 15 m nu la 3.

**D-nul Piț Adrian** – acestea sunt niște propuneri maximale, atâta poate să construiască omul.

**D-nul Bora Octavian** – adică dvs. cereți mult ca să puteți obține ceva mai puțin, sau cum ?

**D-nul Ciupe Ionel** – de ce nu ați venit cu chestii concrete ca și dincolo, nu veniți cu propuneri, veniți cu chestii concrete.

**D-nul Piț Adrian** – suntem la faza de PUZ, nu suntem la..

**D-nul Ciupe Ionel** – știți aproximativ 90% cum o să arate construcția pe care vreți să o faceți sau construcțiile pe care le faceți acolo?

**D-nul Piț Adrian** – suntem la faza de PUZ, aici reglementăm un teren cu procent maxim și minim.

**D-nul Bora Octavian** – vreau să mai pun niște întrebări tot tehnice, dacă sunteți în zona de arhitectură, nu sunt arhitect, doar că m-am uitat pe proiect și am găsit unele lucruri care nu funcționează bine acolo. Recentă HCLMA, noul regulament de parcări, știți de el, de luna trecută, se maximează nr de parcări vis-a-vis de suprafața construită. Dvs. această propunere de proiect nu o puteți respecta, acest regulament nou votat, va trebui să refaceți toată planșa. Pentru că la 500 m<sup>2</sup> pe corp de clădire, trebuie să asigurați 10 locuri de parcare și în fața unui corp de clădire așa cum este la ora actuală în proiect nu puteți asigura mai mult de 3 locuri. Cam asta e.

**D-nul Ciupe Ionel** – adică dvs. o să le faceți subteran.

**D-nul Bora Octavian** – subteran costă prea mult și pânza freatică e foarte sus, deci subteran nu merge. Pe partea comercială, acolo lucrurile sunt și mai grave pentru că acolo trebuie să asigurați pe 800 m<sup>2</sup> construiți cam 20 de locuri de parcare, nu știu unde o să le puneți? Să nu mai vorbim de zona verde care vedeți foarte bine, au

rămas 3 m în spate de zonă verde, zona hașurată este carosabilă, deci prea mulți pomi nu au loc acolo. Asta spunem noi, sunt prea multe clădiri pe prea puțin teren sau cel puțin așa arată la ora actuală din planșă.

Un lucru care iarăși mă îngrijorează este faptul că înălțimea de 12 m, probabil ar trebui un studiu de insorire, pentru că cei de pe Rozelor care au grădinile în spate s-ar putea să nu mai aibă lumină pe curți. Noi nu suntem împotriva construcțiilor, nu sunt nici împotriva civilizației orașelor așa cum s-a afirmat în răspunsul dat de firma de arhitectură, suntem doar îngrijorați de faptul că e prea multă construcție, pe prea puțin teren și asta va atrage un număr foarte mare de oameni în zonă, un trafic crescut. Dacă acolo așa cum ați estimat dvs. să construiți, așa de mare suprafață construită poate să aducă între 70 și 200 de oameni, nu știu ce se va întâmpla mai departe. Ar trebui să avem o garanție că dvs. nu veți recompartimenta acele corpuri de clădire de 500 m<sup>2</sup>, acele locuințe unifamiliale ca să le vindeți ulterior.

**D-nul Piț Adrian** – asta se poate scrie în regulamentul de urbanism, se interzice..

**D-nul Bora Octavian** – de aceea venim să spunem, vrem să avem un vecin sau doi vecini într-o casă, nu vrem 20 într-o casă de genul acela, chiar dacă poate fi interesant la un moment dat să nu le vinzi ci să le închiriezi, tot e cerere de locuințe și zona e liniștită și vrem să rămână liniștită, asta este tot. Vrem să fie construite case în spiritul locului, nu neapărat în stil minimalist sau buncăre de beton.

**D-nul Francisc Onodi** – locuiesc pe str. Vezuviu nr. 64, m-am mutat aici acum 7 ani din SUA. De ce? Am găsit aici o zonă foarte liniștită și la ora aceasta dacă mergeți găsiți câte 5 sau 10 mame tinere cu cărucie cu copii, adică îi plimbă, ceea ce în altă parte nu vedeți, nici în Tabacovici. Ce e asta, o lățime de 12 fațada parcelei? Eu am 42 m, .... iar aici la dvs. totul este nu, nu și nu. Eu sunt pentru ca să respectăm PUG-ul 100%, adică o treime construcție, 2 treimi spații verzi, ce e rău în asta, mai multă iarbă, mai mult oxigen. Cum v-a venit ideea ca după 20 de ani să faceți niște barăci? Sunt niște barăci stil canadian.....se desfințează zidul dintre cele două clădiri, asta e prima dată. Poate să facă o sală ca și aceasta, cu un singur stâlp în centru de susținere.

Pe urmă casele acestea în Canada nu au decât P+1 și de regulă la parter sunt ținute vite dacă vreți, bovine.. și sus stau proprietari. Dar asta fac temporar 20-30 de ani, pentru că atât garantează producătorul de lemn în Canada. Cred că o să facem cu fundație clasică nu cu beton armat, dați-mi răspuns, da sau nu?

**D-nul Piț Adrian** – încă nu am ajuns la nivelul de a detalia cum o să arate fațadele și construcțiile, noi suntem la faza de a reglementa terenul din punct de vedere urbanistic, după ce se aprobă PUZ-ul începem să ne punem problema cum vor arăta casele. Noi acum dăm niște direcții după care o să mergem.

**D-nul Francisc Onodi**- în zonă, în speță ar trebui să fie parcele nu mai mici de 22 sau 24 de m, pentru că așa sunt vecinii, fiecare mai are o piscină, fântâni arteziene..... haideți să facem din două parcele una singură de 24 și să facem o construcție la valoarea ei. Uitați arhitecții de acum 150 de ani, uitați ce au făcut.

**D-nul Piț Adrian** – da, dar nu mai trăim acum 150 de ani.

**D-nul Francisc Onodi** – arhitecții noștri nu mai au mândrie, când mergi pe bulevard rămâi uimit. Noi acum vrem să facem dintr-o casă, șapte case.

**D-nul Piț Adrian** – vă mai spun, nu aceasta este intenția noastră.

**D-nul Francisc Onodi** – ascultați-ne pe noi, hai să vindem câte două parcele, o vilă frumoasă. Cineva dintre dvs. mi-a spus o frază frumoasă, să știți că în Arad mai sunt bani, adică facem case de jumătate de milion Dvs. sunteți proiectant sau beneficiarul proiectantului, executorul ?

**D-nul Piț Adrian** – proiectant, arhitect

**D-nul Francisc Onodi** – și nu vă gândiți peste 20-30 de ani intrați în istorie, cum o să intrați, cei care au coborât nivelul cartierului, că de acum încolo o să fie făcute și case din văiuță în felul acesta. Hai să facem ceva mai frumos decât ieri, să mergem spre progres, nu înspre regres. Văd că aici mai toată lumea este cu nu, repet, nu cu da, ai domnule dreptate, hai să facem vile cu 4-6 camere.....

Nu vrem să vă fim dușmani, eu personal.

**D-nul Piț Adrian** – nici noi.

**D-nul Francisc Onodi** – atunci hai să colaborăm, să facem niște vile, ...dar să nu ne mai facem de rușine, nu mai vreau să repet.

**D-nul Ciurariu Sorin** – nu mai trebuie, noi aici ne-am adunat ca să auzim opțiunile dvs și să le și înregistrăm. Am reținut propunerile dvs., sigur o să primiți un răspuns la ele, dacă nu astăzi, dar o să primiți.

**D-nul Francisc Onodi** – da, încă odată, nu din dușmănie, din necesitate am venit aici, să ținem nivelul cartierului cum este pentru că progresează mai departe, dar odată ce facem foc acolo o să explodeze totul, o să scadă prețurile cu 50%. Eu nu vreau să vând.

**D-nul Ciupe Ionel** – mai vreau să adaug eu ceva, primul cartier rezidențial care a început să construiască în municipiul Arad, e acolo... cum spunea d-nul Onodi, ar fi bine să respectați arhitectura zonei, să vă faceți niște

case mai frumoase, nu așa înșiruite cum vreți dvs. să le faceți, dreptunghiulare, nu mai repet. Cu utilitățile va fi problemă acolo, va trebui să redimensionați tot, să vă gândiți și la lucrul acesta. Aș vrea să ne spună proprietarul ce vrea să facă acolo, că dvs. ați spus că e doar o informare acum.

**D-nul Tâmpa Marius** – sunt unul din proprietarii terenurilor, că sunt mai multe parcele. Am cumpărat de scurt timp aceste terenuri, eu sunt mai nou acolo vecin cu dvs. În toți acești ani în care spuneți că ați fost acolo, ați zis că ați investit în terenul acesta, nu cred.

**D-nul Ciupe Ionel** – am investit în casele noastre.

**D-nul Tâmpa Marius** – am înțeles eu greșit. Atunci când am preluat noi acel teren, a fost o mizerie de nedescris și nu cred că v-ar fi convenit să rămână în continuare mizeria care a fost. Am scos camioane de gunoaie, saci de moloz, am tăiat vegetația, am adus terenul la un nivel decent, am pus un gard să nu mai vină alții să arunce mizerie acolo, cred că am făcut un lucru bun, un prim pas important pentru a igieniza și a crea un loc decent într-un cartier de case. Eu nu locuiesc în Grădiște, locuiesc în Aradul Nou, tot un cartier de case, locuiesc la casă și am toată deschiderea pentru a se construi într-un mod decent, frumos și nicidecum să stricăm cartierul Grădiște sau zona dvs.

Noi am cerut acest PUZ pentru că aici au fost mai multe parcele care trebuiau unite și reglementată toată această parcelă mai mare. Au reieșit 9 parcele, la prima propunere de PUZ au fost 11 și eu împreună cu partenerul meu am spus că sunt destul de mici, mergem pe o variantă mai mare, am trecut de la 11 la 9, automat am mărit suprafețele. Cred că este prematur să discutăm ce vom construi și cum va arăta arhitectura caselor. Noi suntem deschiși să vindem aceste terenuri, dacă sunteți interesați să cumpărați o parcelă, două, trei, noi avem cea mai mare deschidere, noi nu avem intenția de a construi acum pe acest teren, nici nu s-a pus problema, nici nu am adus în discuție, până să ajungem să construim e cale lungă, noi nu avem intenția aceasta.

Dacă aveți întrebări față de mine, vă răspund cu plăcere.

**D-nul Ciupe Ionel** – e bine că v-am rugat să luați cuvântul, pentru că am aflat acest lucru, doar că de la firma de arhitectură asta am văzut, amprentele clădirilor, 9/19,5, respectiv 9 /29,5. Noi nu suntem specialiști, cum spunea și dl. Bora, dar când văd acolo că e o amprentă îmi dau seama că omul vrea să facă o clădire dreptunghiulară, dvs. sunteți primul care faceți un pic de lumină în zona aceasta. Vis-a -vis de faptul că ați igienizat, vă felicit, mulțumim pentru aceasta.....

**D-nul Ciurariu Sorin** – dacă mai avem luări de cuvânt legate de subiectul PUZ supus astăzi consultării? Nu. Vă mulțumim mult. Să știți că acest dialog pe care noi îl facem conform legislației în vigoare, a scos de multe ori la iveală faptul că subiectele erau legate de neînțelegeri sau necunoaștere, nu neapărat de poziții divergente, așa că îndem în continuare ca terenul dialogului să rămână deschis. Mulțumesc.