

Minuta
dezbaterii publice a

Proiectului de hotărâre privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „Demolare casă existentă și construire locuințe colective cu spații comerciale la parter” Mun. Arad, Calea Radnei, nr. 137, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 329081 – Arad Egerău Valeriu, Egerău Anca-Manuela, Crișan Gheorghe, Crișan Ioana, Olariu Ioan-Alin și Olariu Cristina – inițiativa primarului

În conformitate cu Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, în data de 02.08.2022, ora 15⁰⁰, la sediul Primăriei Municipiului Arad, sala ”Regele Ferdinand”, a fost organizată dezbaterea publică având ca obiect proiectul de hotărâre mai sus menționat. Dezbaterea publică a fost organizată la inițiativa Primăriei Municipiului Arad.

La dezbaterea publică au participat:

Reprezentanți ai Primăriei Municipiului Arad:

- Domnul Ciurariu Sorin – Arhitect Șef Municipiul Arad
- Doamna Giura Angelica – Consilier Serv. Dezv. Urbană și Protejare Monumente
- Doamna Bărbăței Ioana – Consilier Serv. Dezv. Urbană și Protejare Monumente
- Domnul Răzvan Săvan – Serv. Dezv. Urbană și Protejare Monumente
- Domnul Mihai Mitrofan – Consilier – Compartimentul Relații Mass – Media – Direcția Comunicare

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

- Domnul Cioară Lucian – Arhitect, proiectant documentație
- Domnul Avocat Horga Ciprian – reprezentant locatar Boja Emanuel str. Poiana, Arad
- Domnul Cigherean Aurel – Locatar str. Poiana nr. 8, Arad
- Domnul Lazăr Călin – Avocat investitori
- Domnul Crișan Gheorghe – Investitor
- Domnul Olariu Ioan Alin – Investitor

Număr total participanți: 11

Activități:

Ora 15⁰⁰ – deschiderea dezbaterii publice - prezentarea proiectului de hotărâre supus dezbaterii, de către d-nul arhitect al municipiului Arad, Ciurariu Sorin

Ora 15³⁰ – încheierea dezbaterii publice

Dezbaterea publică a fost deschisă și moderată de către domnul arhitect al municipiului Arad, Ciurariu Sorin, prin prezentarea documentației supuse dezbaterii și a participanților.

Au luat cuvântul în timpul dezbaterii:

- Domnul Cioară Lucian – Proiectant documentație
- Domnul Ciurariu Sorin - Arhitect Șef – Municipiul Arad
- Domnul Horga Ciprian – Avocat
- Domnul Cigherean Aurel - locatar Poiana nr. 8
- Domnul Călin Lazăr - avocat investitori

Proiectant Cioară Lucian: Prezintă proiectul de hotărâre la cerința și pe baza temei de proiectare primite de la beneficiari, familia Egerău, familia Olariu și familia Crișan. Precizează faptul că amplasamentul vizat este pe Calea Radnei, nr. 137 colț cu strada Poiana, după planul de încadrare în zonă. Este un teren în suprafață de 731 mp. Ca disfuncționalități majore: un teren nefolosit, o locuință veche, de asemenea nefolosită, semidegradată, un teren neîntreținut pe una dintre arterele majore de acces în oraș. Acest teren și această poziție are însă și avantaje, fapt pentru care se dorește această investiție: poziție pe colț, excelentă din punct de vedere al urbanizării, foarte eficientă pentru dezvoltări, un reper foarte bun și clar care poate ajuta inclusiv strada Poiana. Susține părerea beneficiarilor proiectului. Ca și reglementări urbanistice această inserție urbană este propice, nu există intervenții la clădiri, ori la teren, nu este un teren cu probleme din punct de vedere al naturii sale. S-a optat pentru un procent maxim de ocupare de 50%, de bun simț, de altfel putea fi admis un procent maxim de ocupare de 70%. Ca și regim de înălțime s-a optat pentru demisol, deoarece cota străzii Radnei este în rambleu, adică mai înaltă decât cota curților, care vine cu disfuncționalități, cum ar fi zgomotul străzii, poluarea fonica. Prin această clădire propusă pe strada Radnei, locuitorii de pe strada Poianei vor avea de câștigat prin stoparea acestui zgomot. Regimul de înălțime al clădirii este demisol + parter + 3 etaje + 1 etaj retras, gen mansardă, însă nu mansardă, ci un etaj mai mic decât celelate dedesupt, argumentat de faptul că în vecinătate, la nr. 137A există o clădire cu parter + etaj + mansardă. Conform legii 350 din 2001 se acceptă a se contrui clădirea cu 2 etaje mai înaltă decât clădirea învecinată. Accesul a fost propus din strada Poiana, la propunerea inginerilor de drumuri, fiind vorba de o construcție lângă o intersecție, Calea Radnei cu strada Poiana. Din cauza vitezei practicate mai mari pe Calea Radnei, s-a considerat a fi inoportun să existe pe lângă intersecția acestor două străzi, încă o intersecție de acces. În urma discuțiilor cu inginerii de drumuri, implicit cu Poliția Rutieră și având avizul Direcției Tehnice din cadrul Primăriei Arad, s-a optat pentru accesul din strada Poiana, întrucât aceasta este o strada cu limita de viteză mult mai mică decât Calea Radnei, ceea ce ar fi putut duce la accidente și la un acces periculos. Avizele sunt toate favorabile, se respectă toate cerințele legale, de asemenea și certificatul de urbanism este favorabil. Vizavi de viitorul P.U.G. al Aradului, domnul proiectant amintește de documentul „Politica Urbană a României: 2020 – 2035, cadrul de planificare spațială pentru o dezvoltare durabilă” – document oficial, postat pe site-ul ministerului dezvoltării, care are câteva concluzii evidente și care noul P.U.G. are obligativitatea să le preia cu rol în planificările spațiale. În continuare, citează din document: „Planurile Urbanistice Generale, Planurile Urbanistice Zonale, planurile de amenajare a teritoriilor, ca dezvoltare durabilă, își propun redefinirea acestei practici sub forma unui cadru legislativ-umbrelă, pentru integrarea acestor politici, a căror puteri constau tocmai în capacitatea sa de a aborda un spectru larg de provocări interdependente ale dezvoltării urbane durabile, ca un amplificator al potențialului orașului. Expansiunea urbană necontrolată a fost forma dominantă în era post-socialistă, generând o serie de provocări și disfuncționalități: spre exemplu, utilizarea terenului, expansiunea urbană necontrolată este dominată de expansiunea rezidențială, aproximativ 68% din tot ceea ce a însemnat expansiune, care apare adesea ca o dezvoltare neplanificată, incrementă, a parcelelor individuale, ducând la un consum rapid de terenuri, fragmentar și dispersat, adesea cu legături slabe cu nucleele centrale, rețele utilitare care nu țin pasul cu noua dezvoltare și omiterea în întregime a infrastructurii sociale: școli, servicii de sănătate, parcuri, etc. Terenul este o resursă limitată și nu ar trebui să uităm acest lucru, a cărui consum excesiv, expansiunea urbană, vine cu costuri de mediu, sociale și economice. Sustenabilitatea spațială se concentrează pe trei principii de planificare urbană: 1. Stoparea expansiunii necontrolate, 2. Regenerarea zonelor urbane și 3. Îmbunătățirea conectivității. Totodată evitarea dezvoltărilor de tipul greenfield către dezvoltări de tip infield – (este exact obiectul studiului de față, nu se dorește axarea pe terenuri agricole, neproductive, etc., ci se încearcă a se regenera un teren care în prezent este nefolosit, cu o clădire degradată și nefolosită, specifică domnului proiectant). Trebuie ținut cont de locuitorii pe km pătrat, cerințele de densitate minimă, regimul de înălțime mai mare, iar densitatea populației mai mare nu trebuie percepută negativ: prin planificarea spațială se pot crea premisele pentru evitarea congestionărilor, implicit spații verzi mai mari. Astfel, procesul de dezvoltare durabilă se bazează pe obiective pe termen mediu și lung, definite clar, care să permită flexibilitate pentru adaptare la teren, mai ales în contextul european - << Fără teren până în 2050 >> “ - Acesta este un concept european care își propune ca din 2050 înainte, orașele să nu se mai extindă în exterior, ci să folosească resursele pe care deja le au. Nu în ultimul rând, protecția de zgomot, care este un factor real pe Calea Radnei, iar prin acest proiect vom ajuta la rezolvarea acestei probleme, conchide domnul proiectant Cioară.

Arhitect Șef, Ciurariu Sorin: Îndeamnă la alte luări de cuvânt din sală, pentru exprimarea punctelor de vedere vizavi de proiect.

Horga Ciprian – Avocat: Domnul Boja Emanuel, clientul dumnealui se opune proiectului de hotărâre în discuție. Dumnealui consideră că se aduce o încălcare a intimității sale, cât și faptul că va îngreuna utilitățile publice în acea zonă: canalizare, apa pluvială, electricitate și calea de acces care se va construi. Strada Poiana fiind o stradă îngustă, calea de acces a autoturismelor este de maxim 4 m lățime, locurile de parcare sunt proiectate la 1,5 locuri de parcare per apartament, însă mai sunt și spații comerciale și birouri, de care nu știm câte societăți comerciale și cât personal vor deservei, susține domnul Horga. Consideră că locurile de parcare sunt insuficiente, mai precizează domnul avocat. Referitor la demisol, domnul Horga spune că este un etaj mascat, demisol înalt, construcția este de 18 m, ar reieși 3 m per etaj, cât este normal să fie înălțimea unui etaj, tip bloc.

Astfel, domnul Boja consideră că se încalcă intimitatea, se aduce o atingere valorii imobilelor colocatarilor de pe acea stradă, în momentul în care un bloc se construiește într-o zonă exclusiv de case, aproape de proprietatea vecinilor; acelei proprietăți îi va scădea valoarea și nu creează plus valoare. Aceste probleme de aglomerare și de utilități se pot observa pe strada Argeș, unde există două sau trei blocuri având regim de înălțime P+2, s-a observat că în momentul în care aceste blocuri au fost date în folosință, au apărut probleme de ambuteiaj, probleme privind utilitățile și tot felul de alte probleme care produc disconfort locatarilor de pe acea stradă, specifică domnul Horga. Mai precizează faptul că în momentul ploilor torențiale, există probleme cu refularea canalizării și a apei pluviale, astfel, nu consideră că este oportun construcția acestui bloc, în acea zonă.

Cigherean Aurel, locatar strada Poiana nr. 8: Acest bloc figurează pe strada Calea Radnei, faptic este pe strada Poiana, după acces. Pe Calea Radnei există două benzi de circulație și o pista de biciclete, însă nu există niciun loc de parcare, iar pe strada Poiana, proaspăt asfaltată, s-au săpat șanturi de 1 m, de asemenea nu există niciun loc de parcare, susține domnul Cigherean. Consideră că ar fi necesare treizeci de locuri de parcare, însă sunt prevăzute doar douăzeci de locuri. Nu i se pare logic ca un bloc cu șase etaje, în fapt, să fie construit într-o zonă de case, unde nu există blocuri.

Dorește să obțină un răspuns de la Compania de Apă Arad, dacă sporirea numărului de locatari cu 45 - 50% va îngreuna sistemul de apă-canal. Când plouă, refulează canalizarea, susține domnul Cigherean.

Cei pe care îi reprezintă domnul Cigherean Aurel nu doresc construirea unui bloc cu 6 etaje, ci un bloc cu 1-2 etaje maxim.

Proiectant Cioară Lucian: Refularea canalizării este o practică incorectă a celor care își leagă canalizarea pluvială la o canalizare menajeră, o practică foarte des întâlnită, spune domnul proiectant și că este o vină care ar trebui să și-o asume cei care practică asemenea lucrări. Referitor la parcări, dacă oamenii în centrul municipiului parchează ilegal, li se ridică mașina, la fel și în cazul de față, spune domnul proiectant. Legat de acces, amintește că inginerii de specialitate, inclusiv Poliția Rutieră din Arad și cei care fac parte din comisia privitoare la sistematizarea circulației din municipiu au vizat ca fiind mai bună această soluție decât soluția propusă ca și acces direct din Calea Radnei, întrucât este o stradă cu viteza mai mare, cu pistă de biciclete, strada este în rambles, cota străzii este mult mai mare decât cota curții. Diferența din cota carosabilului de pe Calea Radnei și cota curții existente la nr. 137 este de 1,5 – 1,8.

Nu se vor construi șase etaje, există un nivel subteran, este un nivel pur tehnic, care nu intră în calculul CUT, susține domnul proiectant. Nu avem voie să încălcăm aceste reglementări minimale de locuri de parcare. Sub această clădire încap cel puțin 18 mașini. Etajul retras este o mansardă, un pod folosibil, această investiție se face din rațiuni economice. Dacă ne referim la umbrire, sunt vecini care și-au dat acordul notarial și vecini indirect afectați. Conform legii, aveam nevoie să ne retragem cu minim jumătate din înălțimea maximă a clădirii, conform avizului autorității de aeronautică, de 10 m, însă aceasta este de 15 m. Beneficiarii nu au dorit să intre în problemă cu vecinii.

Arhitect Șef, Ciurariu Sorin: Avizul de la autoritatea de aeronautică, este de 20 de m, care nu va fi atins, ținând cont de numărul de nivele, susține domnul Ciurariu.

Călin Lazăr, avocat investitori: Referitor la locurile de parcare, i s-a comunicat ca acestea sunt mai multe decât minimul prevăzut de legislație. Toate punctele sunt până la limita maximă sau sub limita maximă prevăzută de lege. În aceste condiții este greu de manifestat opoziție față de construcția acestui bloc. Dacă se arată motive reale de disconfort, dacă s-ar vedea în curte la distanță mai mare de la etajele superioare; aceste lucruri nu pot fi invocate, în măsura în care legal se reglementează toate aspectele de umbrire, de vizibilitate, de construire, Procentul de Ocupare a Terenului, POT, este mai mic cu 25% față de procentul maxim posibil. Bineînțeles că se urmărește și de către investitori, construirea unei relații bune de vecinătate cu vecinii tocmai de aceea s-au prevăzut locuri de parcare subterane, cu costuri mult mai mari, decât amenajări de parcare supraterană sau pe stradă, pentru a fi locuri de parcare suficiente.

Canalizarea, daca în condiții de ploi torențiale canalizarea refulează în zona aceasta, problema ar trebui rezolvată de Compania de Apă Arad – ar trebui sa adaptăm canalizarea la viitoarele investiții iar nu invers, constata domnul avocat.

Din punct de vedere juridic, câtă vreme se solicită dezvoltarea unui proiect cu respectarea condițiilor legale și cu indicațiile autoritaților, doar aprecierea de către unele părți, că nu ar fi util sau oportun, consideră că nu ar bloca investiția, cu atât mai mult cu cât s-au obtinut toate avizele, din partea vecinilor direct interesați, însă constată că sunt păreri divergente de la distanțe mai mari. Dacă nu se face abuz de dreptul avut de investitori de a face proiectul, se apreciază ca acesta ar trebui continuat în formula propusă, conchide domnul Lazăr.

Arhitect Șef, Ciurariu Sorin: P.U.G.-ul în vigoare, elaborat cu mai bine de 20 de ani în urmă, avea în vedere importanța acestei artere și stabilea că orice intervenție trebuie să aibă un regim de înălțime de minim P+1, adică acum mai bine de 20 ani era prevăzut că această artera ar trebui să dezvolte niște fronturi urbane și să fie cumva percepută ca o intrare urbană în oraș din estul țării, astfel dând naștere la o gândire care se materializează acum, prin proiecte punctuale și care se va materializa prin noul P.U.G., cel puțin prin întărirea acestei reguli, menține domnul Ciurariu.

Cigherean Aurel, locatar strada Poiana nr. 8: Vecinul de pe Calea Radnei nr 139, prima proprietate de langă imobil, s-a opus acestui proiect, menționează domnul Cigherean.

Arhitect Șef, Ciurariu Sorin: Vecinii direct afectați sunt cei cu care ai atingere de proprietate.

Cigherean Aurel, locatar strada Poiana nr. 8: Dacă pe o stradă sunt doar case, întreaba dacă este oportun să se construiască blocuri cu nivel de P+5, consideră că ar trebui reglementat la nivel de municipiu interzicerea acestor practici.

Arhitect Șef, Ciurariu Sorin: Regimul maxim de construcție nu a fost stabilit, deoarece funcțiunile de-a lungul străzii Calea Radnei sunt mixte, pot fi hoteluri, birouri sau orice altceva, pentru a da o imagine și un aspect public de bulevard. De fiecare dată când a existat un P.U.Z. nu a fost condiționat de un minim, ci doar să respecte un regim de înălțime care să nu fie excedentar pentru vecinătăți, ceea ce la proiectul prezent nu este cazul. Orice solicitare de genul acesta pe Calea Radnei ar fi tangibilă și nu ar fi o excepție, în ceea ce privește regimul de înălțime, declară domnul Ciurariu.

Cigherean Aurel, locatar strada Poiana nr. 8: Discutând vizavi de trend-urile din Occident, de țările civilizate, in Germania, Austria, Ungaria, nu există blocuri pe colțul străzii, dacă pe partea cealaltă a străzii sunt blocuri.

Arhitect Șef, Ciurariu Sorin: Previziunea ca această stradă să aibă fronturi înalte, a fost făcută acum mai bine de 20 de ani, într-un document organic, în P.U.G., nici măcar într-un P.U.Z. local; consideră că ar trebui discutată înălțimea maxima, nu cea minima. Pe de altă parte, o înălțime P+20 pe Calea Radnei, este clar că nu este cazul. P+10 este de asemenea o problema majoră, întrucât nu s-ar respecta cateva legi organice, însă acest regim de înălțime în discuție este tangibil pe această stradă, pe acest front, conchide domnul arhitect-șef.

Director Executiv

Macra Claudia

Întocmit
Consilier
Mitrofan Mihai