

**Minuta**  
**dezbaterii publice online a**

**documentației de urbanism PUZ - Zona rezidențială și funcțiuni complementare servicii/comerț, amplasament municipiul Arad str.Cehov nr.20, inițiator SC INTECO HOLDING SRL, elaborator SC TARA PLAN SRL**

În conformitate cu Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, în data de 03.06.2021, ora 15<sup>00</sup>, la sediul Primăriei Municipiului Arad, sala "Regina Maria", a fost organizată dezbaterea publică online având ca obiect documentația de urbanism mai sus menționată. Dezbaterea publică online a fost organizată la inițiativa contestatarilor pentru prezenta documentatie de urbanism:

**La dezbaterea publică au participat:**

**Reprezentanți ai Primăriei Municipiului Arad:**

- Domnul Emilian Sorin Ciurariu – Arhitect Șef Municipiul Arad
- Doamna Sandra Dinulescu - Șef Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
- Doamna Angelica Giura - Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
- Doamna arh. Nicoară Ioana - Arhitect Șef -Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
- Domnul arh. Ivanov Dan - Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
- Domnul Mitrofan Mihai – Consilier – Biroul Relații Mass – Media – Direcția Comunicare
- Domnul Alexandru Popa – Consilier - Biroul Relații Mass – Media – Direcția Comunicare

**Reprezentanți ai Instituțiilor Publice locale, ai societății civile și alții:**

- D-na Ursachi Daniela - reprezentant proiectant general TARA PLAN s.r.l.
- D-nul Andreescu Denis – Reprezentant Contestatari PUZ Str Cehov nr 20
- D-nul Sas Daniel - Contestatar PUZ Str Cehov nr 20
- D-nul Julean Eugen - Proprietar, contestatar, vecin str. Cehov nr. 20
- D-na Antoanela Naaji – Consilier Local Municipal Arad
- D-nul Dorian Curcanu - Consilier Local Municipal Arad
- D-na Daniela - Arieta Săbău - Consilier Local Municipal Arad

Număr total participanți: 14

## **Activități:**

**Ora 15<sup>00</sup> – deschiderea dezbaterii publice - prezentarea documentației de urbanism supusă dezbaterii, a reprezentanților PMA cât și a celorlalți participanți din partea autorităților de către d-nul arhitect șef Emilian Sorin Ciurariu – moderatorul dezbaterii**

**Ora 15<sup>10</sup>– propuneri/recomandări de la cetățeni și sesiune de întrebări - răspunsuri**

**Ora 16<sup>10</sup>– încheierea dezbaterii publice**

Dezbaterea publică a fost deschisă și moderată de către domnul Emilian Sorin Ciurariu – Arhitect Șef Municipiul Arad, prin prezentarea documentației de urbanism supusă dezbaterii și a participanților.

Au luat cuvântul în timpul dezbaterii:

- Domnul Arhitect Șef Municipiul Arad, Emilian Sorin Ciurariu
- Domnul Denis Andreescu – Reprezentant contestatari PUZ Str. Cehov nr 20
- Domnul Sas Daniel – Contestatar PUZ Str. A. Cehov nr 20
- Domnul Curcanu Dorian – Consilier Local Municipal Arad
- Daniela-Arieta SĂBĂU – Consilier Local Municipal Arad
- Doamna Ursachi Daniela – Reprezentant proiectant general Tara Plan PUZ Str. A. Cehov nr 20
- Domnul Eugen Julean – contestatar PUZ Str. A. Cehov nr 20

**Domnul Arhitect Șef Emilian Sorin Ciurariu:** Acesta prezintă subiectul dezbaterii publice, documentația de urbanism în discuție.

**Domnul Denis Andreescu, reprezentant contestatari:** A achiziționat o locuință acum 1 an, însă marturisește că cei care au semnat petiția și au înaintat-o Primăriei Municipiului Arad nu sunt de acord cu regimul de înălțime care urmează să îl aibă construcțiile care se vor dezvolta în acea zonă. Nu i se pare oportun ca la nici 10 metri de case, să se ridice o construcție de 19 m înălțime. De asemenea îl deranjează aglomerația care se va crea odată cu finalizarea lucrărilor, motivând că vor fi în jur de 100 de apartamente și circa 200 de mașini.

Mai specifică faptul că prețurile locuințelor deja existente în zonă vor scădea odată finalizate lucrările preconizate a se desfășura.

Acesta a specificat că nu se opune construcției și pentru dezvoltarea zonei, însă nu cu regimul de înălțime specificat în proiect. Susține că dacă acest proiect va fi votat favorabil, nimeni dintre vecinii dumnealui nu va avea de câștigat.

**Domnul Arhitect Șef Emilian Sorin Ciurariu:** Atrage atenția că interesul în prezenta dezbateri sunt prevederile legislative în primul rând. De asemenea, din punct de vedere a realizării unui studiu de însorire, acesta se face printr-o serie de coordonate absolute prin programe, astfel nu se face nicio diferență între o simulare computerizată și realitate, dacă respectivele coordonate sunt corecte.

**Doamna arh. Ursachi Daniela, proiectant general Tara Plan S.R.L.:** Doamna Ursachi îl corectează pe domnul Andreescu, spunând că distanța minimă dintre proprietatea dumnealui și terenul aflat în discuție este de 13 m și nu de 10 m.

Referitor la regimul de înălțime, subliniază ca primul corp de cladire de P + 3E + 2 E retrase, de 19 m, nu reprezintă înălțimea pe tot corpul de cladire, ceea ce înseamnă că ultimele 2 nivele au întotdeauna suprafețe mai mici decât etajele de dedesupt, iar acești 19 m doar pe mijlocul clădirii, se vor observa în studiul de însorire care i-a fost prezentat. Studiul de însorire elaborat de Tara Plan S.R.L. cuprinde întreaga stradă Cehov, segmentul vecin cu terenul studiat în dezbaterea publică. Acesta cuprinde toate informațiile cu ora la care este măsurată însorirea. În studiul de însorire sunt cuprinse toate construcțiile învecinate realizate și inserate cele 4 corpuri de clădire propuse, iar acolo se observă influența celor 2 retrageri. Subliniază că documentația livrată de Tara Plan S.R.L. este realizată în baza unui soft cu licență, iar Tara Plan S.R.L. își asumă acest studiu de însorire.

Doamna Ursachi subliniază că studiul de însorire este corect realizat, iar un alt interval de timp nu va exista decât cel din studiul de însorire și îi răspunde domnului Denis Andreescu, că prin studiul de însorire, proprietatea dumnealui va avea un interval mai mare decât acel solicitat de norma DSP la data de 21 decembrie.

Legat de publicitatea PUZ-ului, doamna Ursachi Daniela susține că există fotografii datate care atestă ca sunt două panouri instalate pe un zid al acelei proprietăți; aceste fotografii le sunt transmise de furnizorii de astfel de servicii; procedura de informare a fost parcursă complet, inclusiv prin transmiterea de scrisori către fiecare proprietar învecinat, identificat pe baza extraselor Cărților Funciare ale proprietăților din baza de date a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad.

**Domnul Sas Daniel, contestatar:** Domnul Sas susține că grădina dumnealui și curtea de asemenea, sunt învecinate cu str. Anton Cehov. Susține că distanța față de limita unde este propus a se contrui un nou bloc, este mică față de proprietățile de pe str. Orient. Drumul fiind de 7-8 m, iar distanța față de drum este de 6 - 7 metri, distanța totală este de 14-15 metri.

Domnul Sas dorește ca regimul de înălțime al noilor construcții să nu fie atât de înalt, motivând afirmația sa, spunând că pe o rază de 1 km aceste noi construcții în discuție ar fi singurele blocuri, nepotrivindu-se zonei adiacente.

Mai amintea de traficul auto, care raportat la peste 100 de gospodării în viitor, ar bloca întreaga zonă. Privitor la utilitățile din zonă: gaz , apă , curent și canalizare , ar trebui raportate la un număr de gospodării concentrate într-un loc foarte îngust. Nu în ultimul rând, mai amintea de locuințele deja existente, care își vor pierde din valoarea estimată de vânzare.

**Domnul Curcanu Dorian, consilier local municipal:** Domnul Curcanu nu este mulțumit cu regimul de înălțime al construcțiilor, motivând că în zonă clădirile au regim de înălțime P + 1E, sugerând mai degrabă construcții cu zonă de tranziție între P+1E și P + 3E , apoi pe alt teren învecinat P +3E +2E în retragere, indicând că mai mulți semnatori ai petiției, circa 20 de persoane din zona în discuție , își doresc acest lucru.

Legat de retragerea construcțiilor față de limita de proprietate, în zona de Nord, retragerea aceasta este de 10 metri, spunea domnul Curcanu și nu de 13 m.

Despre spațiile verzi, spunea că nu se poate construi doar cu 2-3 metri pătrați de spațiu verde. În legătură cu regimul de înălțime, domnul consilier consideră că respectivele construcții ar trebui să aibă maxim P + 3E în zonă, deoarece la un regim mai mare de înălțime intimitatea vecinilor este afectată.

**Doamna Daniela-Arieta Săbău, consilier local municipal:** Legat de publicitate, dumneaei spune că în zonă există trei panouri, și nu două așa cum a specificat doamna arhitect Ursachi și că regimul de înălțime nu este specificat pe două dintre panouri.

Studiul de însorire, spunea doamna Săbău, este diferit în cazul unei construcții de P+5 față de P+3 sau P+2, cât timp vor avea soare aceste locuințe, ridicând problema nivelelor care se vor construi în viitor, la următoarele construcții.

**Domnul Eugen Julean, contestatar:** Consideră că intimitatea celor care locuiesc în zonă este grav afectată prin regimul de înălțime propus. Dumnealui nu este de acord cu regimul de înălțime propus.

**Doamna arh. Ursachi Daniela, proiectant general Tara Plan S.R.L.:** Doamna Ursachi subliniază faptul că nu este definitivă această fază a proiectului, anume este vorba de maxim P+5, adică se stabilesc niște coeficienți maximi, dar care nu este obligatoriu să fie atinși. Dacă acest PUZ s-ar aproba, niciodată nu s-ar putea autoriza pe acest teren, P+6 E sau P+7 E, ci mai puțin. Toate 4 blocurile au max P+5 etaje, primul P+3E +2 E, iar celelalte mai îndepărtate P+4E+1E etaj retras, a tinut să clarifice doamna Ursachi. Legat de panourile de publicitate, ele conțin doar date cu titlu de informare, iar cine dorește poate merge la Primărie să studieze în amănunt proiectul în discuție.

Doamna Daniela Ursachi a argumentat că din dezvoltarea pe care o resimte orașul, s-a simțit nevoia unei asemenea dezvoltări în discuție.

Privitor la asigurarea utilităților, nu se putea avea în primul moment al PUZ-ului, avizele pentru utilități, în prezent avizele sunt obținute, sunt favorabile, iar ele pot fi puse la dispoziție.

Coeficientul POT, Procentul de ocupare a terenului al PUZ-ului este de 30%, ceea ce arată că densitatea este rezonabilă. Coeficientul CUT este de maxim 1,7 %, matematic comparabil cu alte situații este rezonabil de asemenea, excepție făcând parcela 5, care nu are construcții, afirmă doamna Ursachi.

Mai mult, retragerea de 3 metri menționată de domnul Curcanu, este față de o stradă, și nu față de o altă curte. Această stradă este propusă a fi lătită, pe terenul și pe cheltuiala investitorului Inteco Holding. Acea retragere de 3 m se referă la o stradă.

Referitor la spațiile verzi, spațiul minim de asigurat este de 2 metri pătrați/locuitor. Este vorba de un teren în total, de 10 207 metri pătrați; din această proprietate, pentru lărgirea străzii Cehov se alocă 560 metri pătrați, adică 5,49% din suprafața terenului; pentru parcela 5, care este pe latura de Nord a PUZ-ului, se propune un drum de incintă de 1614 metri pătrați, adică 15,81 % din suprafața terenului; cele două însumate, adică 21,3% din total, adică din 10 207 metri pătrați, nu poartă clădire pe ele; în parcela 5 există și zonă verde, nu doar drum. În plus față de acele două zone, extinderea străzii Cehov și parcela 5, latura de Nord, se găsește o zonă verde de minim 10 %.

**Domnul Curcanu Dorian, consilier local municipal:** Intervine spunând că nu este oportun proiectarea cu 10% spațiu verde. Dorește respectarea doleanțelor contestatarilor și construirea a maxim P + 2 E .

**Domnul Denis Andreescu, reprezentant contestatari:** Referitor la lărgirea străzii Cehov, această lărgire nu intră în sarcina Inteco Holding, susține domnul Andreescu.

**Doamna arh. Ursachi Daniela, proiectant Tara Plan S.R.L.:**

Doamna Ursachi spunea că greșeala a fost remediată, iar lărgirea este plătită de către Inteco Holding. Terenul este pus la dispoziție din parcela care aparține de Inteco Holding. Adresându-se domnului consilier Curcanu, și referindu-se la acest teren, în afară de cei 10% zonă verde, avem o suprafață care din total parcelă reprezintă peste 20% pe care nu se construiește nimic – extinderea străzii Cehov și parcela de drum. Parcela de drum se va taia din lot și se va alipi străzii Cehov, mai explică doamna Ursachi.

**Domnul arhitect sef Emilian Sorin Ciurariu:** A concluzionat că nu va mai avea loc o a treia etapa de consultare și că se va continua demersul așa cum prevede legea. Terenul acesta își schimbă funcțiunea, din zonă industrială, unde se poate elibera o autorizație de construcție proprie dată pentru activități admise în Planul Urbanistic General actual fără consultare și fără acordul vecinilor, așa cum prevede legea, ori i se schimbă funcțiunea într-un mod de locuire propus, asupra careia dezbateră prezentă a scos la iveală puncte de vedere divergente, argumente și contraargumente, acesta fiind rolul unei dezbateri. Consideră ca obiectivul dezbaterii a fost atins, s-au transferat informații, s-au dat răspunsuri, se vor stenografia toate informațiile și vor face parte din documentația care va parcurge procedura. În cazul în care se va ajunge la situația unor modificări, se vor face modificările; în cazul oricărei alte situații, se va parcurge procesul pe drumul normal al unei documentații de urbanism. Asigură că prezentele puncte de vedere vor fi înaintate Consiliului Local Municipal; în incheiere, multumeste tuturor pentru participare.

Arhitect Șef  
**Emilian Sorin Ciurariu**

\_\_\_\_\_

Serviciul Dezvoltare Urbană  
și Protejare Monumente  
**Sandra Dinulescu**

\_\_\_\_\_

Întocmit  
Consilier  
**Mihai Mitrofan**

\_\_\_\_\_