

RAPORT

cu privire la propunerile/recomandările formulate asupra

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

Nr. crt.	Propuneri formulate de:	Text propus în documentația de urbanism	Propuneri/recomandări/întrebări	Punct de vedere inițiator/elaborator documentație
1.	Domnul Denis Andreescu, cf. minutei dezbaterii din 03 06 21, ora 15:00	Vezi 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	<p>1.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. 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. (vezi petitia nr. 37011 din 10 mai 2021).</p> <p>2.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 masini.</p> <p>3.Mai specifică faptul că prețurile locuințelor deja existente în zonă vor scădea odată finalizate lucrările preconizate a se desfășura.</p>	<p>A fost elaborat studiu de insorire pentru tot segmentul de strada Cehov invecinat cu investitia propusa. Este asigurata insorirea pentru minim 1 ½ h la data de 21.12 conform prevederilor normativelor de sanatare publica.</p> <p>Pentru parcela invecinata cu strada Cehov, parcela 1, regimul de inaltime propus este P+3E+2er. Inaltimea maxima estimata nu se refera la toata cladirea, ci doar in zona de pe mijlocul acesteia.</p> <p>Investitia se propune dupa cladirile locuinte unifamiliale, in zona de industrie, depozitare si comert, nu „printre case”.</p> <p>Nu exista studii de piata care sa fundamenteze afirmatia ca preturile cladirilor existenta va fi diminuat. Prin implementarea proiectului se va largi strada Cehov pe segmentul unde acest lucru este posibil tehnic, prin cedarea necesarului de teren de catre Inteco Holding si pe cheltuiala acestuia.</p> <p>O zona neutilizata, semnificativa ca si suprafata, va fi convertita si utilizata printr-o investitie noua.</p> <p>Aspectul neingrijit, de teren neutilizat, se va schimba prin modernizarile propuse.</p>

2.	<p>Domnul Sas Daniel, contestatar, cf. minutei dezbaterii publice desfașurate în data de 03 06 21 ora 15:00</p>	<p>Vezi 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</p>	<p>1.Domnul Sas susține că grădina dumnealui și curtea de asemenea, sunt învecinate cu str. Anton Cehov și că distanța față de limita unde este propus a se contrui un nou bloc, este mică față de proprietățile de pe str. Orient.</p> <p>2.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, nepotrindu-se zonei adiacente.</p> <p>3.Traficul auto, raportat la peste 100 de gospodării în viitor, ar bloca întreaga zonă.</p> <p>4.Locuințele deja existente, își vor pierde din valoarea estimată de vânzare.</p> <p>5.Privitor la utilitățile din zonă: gaz , apă , curent și canalizare, ar trebui raportate la un număr de gospodării concentrate într-un loc foarte îngust.</p>	<p>Proprietatea dlui SAS se afla pe strada Orient, nu se afla construita casa dumnealui pe strada Cehov. Distanța dintre locuinta dumnealui si primul corp de cladire este de minim 32 m.</p> <p>Celelalte corpuri de cladire propuse se afla la distante si mai mari.</p> <p>Dl Sas are pe strada Cehov latura posterioara a proprietatii, pe strada Cehov acesta nu detine cladiri.</p> <p>Regimul de inaltime propus are in vedere o dezvoltare a zonei.</p> <p>Pentru utilitatile necesare investitiei au fost solicitate si obtinute avizele tehnice favorabile, emise de catre entitatile acreditate in acest sens.</p>
3.	<p>Domnul Curcanu Dorian, consilier local municipal, cf. minutei dezbaterii publice desfașurate în data de 03 06 21 ora 15:00</p>	<p>Vezi 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</p>	<p>1.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 semnatari ai petiției, circa 20 de persoane din zona în discuție , își doresc acest lucru. (vezi petitia nr. 37011 din 10 mai 2021)</p> <p>2.Legat de retragerea construcțiilor față de limita de proprietate, în zona de Nord, retragerea aceasta este de 10 metri, spunea domnul Curcanu si nu de 13 m.</p> <p>3.Consideră că nu este oportun proiectarea cu 10% spațiu verde.</p> <p>4.În legătură cu regimul de înălțime,</p>	<p>În zona exista si constructii cu regim de inaltime P+2E</p> <p>Trebuie avut in vedere faptul ce cele 2 laturi ale terenului la care ne raportam cu retragerile, se afla invecinat cu o strada, nu cu alte proprietati private.</p> <p>Aceasta strada se propune a fi largita si modernizata prin cedarea de teren necesar din proprietatea Inteco Holding si pe cheltuiala sa.</p> <p>Cea mai apropiata cladire cu care se invecineaza primul corp de cladire (facem referire la acesta in principal deoarece in mod evident corpurile de cladire 2-3-4 se afla la distante deja mult mai mari) se afla la o distanta de minim 13 m. Este vorba despre corpul de cladire nr.2 de pe proprietatea situata pe strada Orient nr.38, proprietatea dlui Andreescu.</p> <p>Nu afectam cladirile invecinate, intre acestea existente si cele propuse se interpune strada Cehov.</p> <p>Credem ca dl Curcanu se refera la retragerea de pe latura vistica a terenului studiat, si nu la latura nordica.</p>

			<p>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.</p> <p>5. Dorește respectarea doleanțelor contestarilor și construirea a maxim P + 2 E .</p>	<p>Pentru alocarea de spații verzi există prevederi legale în acest sens, prevederi și cerințe legale care au fost respectate integral și incorporate în soluția de urbanism propusă.</p> <p>Conform propunerii de urbanism avansată, TOTAL GENERAL SPAȚIU VERDE AMENAJAT ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ este de 21,28%, și nu 10% cum susține dl consilier.</p> <p>Peste P+3E se propun doar etaje retrase la primul corp de clădire, nu este vorba despre etaje întregi. La ultimul nivel se pot prevedea maxim 2 apartamente.</p>
4.	<p>Doamna Daniela-Arieta Săbău, consilier local municipal, cf. minutei dezbaterii publice desfășurate în data de 03 06 21 ora 15:00</p>	<p>Vezi 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</p>	<p>1.Legat de publicitate, dumneaei spune că în zonă există trei panouri, și nu două așa cum a specificat doamna arhitect Ursachi Daniela</p> <p>2.Regimul de înălțime nu este specificat pe două dintre panourile de publicitate al PUZ-ului.</p> <p>3.Studiul de însorire, spunea doamna Săbău, este diferit în cazul unei construcții de P+5 E față de P+3 E sau P+2 E, cât timp vor avea soare aceste locuințe, ridicând problema nivelelor care se vor construi în viitor, la următoarele construcții.</p>	<p>În dezbaterile online reprezentantul Tara Plan – proiectant general, s-a referit exclusiv la procedura de avizare a PUZ-ului în discuție, respectiv Zona rezidențială și funcțiuni complementare servicii/comerț, amplasament municipiul Arad str.Cehov nr.20, inițiator SC INTECO HOLDING SRL.</p> <p>Procedura de informare și consultare a populației a fost făcută conform Ordinului 2701/2010.</p> <p>Cele 2 panouri au fost realizate și amplasate conform cerințelor legale, inclusiv ca și continut, dimensiune a acestuia, etc.</p> <p>Credem că dna consilier face confuzie între cele 2 panouri de informare a publicului pt PUZ menționat anterior, și un alt panou de la o altă lucrare de urbanism ce nu a fost finalizată/aprobată și care nu ne aparține.</p> <p>Reprezentantul Tara Plan s-a referit exclusiv la demersul pentru care este responsabil, nu a făcut vorbire despre alte lucrări care nu sînt în contractul său.</p> <p>Studiul de însorire elaborat pentru această investiție s-a făcut pentru regimul de înălțime de P+3E+2er la primul corp de clădire și P+4E+1er la corp de clădire 2-3-4.</p> <p>Este corectă afirmația dnei consilier că studiul de însorire pentru diferite regimuri de înălțime va arăta diferit unul de celălalt, dar nu înțelegem care este relevanța acestei afirmații cu caracter general.</p> <p>Cel elaborat de către Tara Plan este pe soluția</p>

				<p>propusa de PUZ.</p> <p>Rolul panourilor de informare amplaste pe terenul studiat este tocmai cel din denumirea sa, si anume: de informare a vecinilor de demararea acestei proceduri. Panourile de informare nu pot cuprinde toata informatia elaborata la respectivul moment, cei interesati sint directionati catre departamentul de urbanism unde li se pot pune la dispozitie informatiile lucrarii.</p>
5.	<p>Domnul Eugen Julean, contestatar, cf minutei dezbaterii publice desfașurate în data de 03 06 21 ora 15:00</p>	<p>Vezi 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</p>	<p>1.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.</p>	<p>Evaluarea noastra este ca intimitatea dlui Julean nu este afectata. In gradina dumnealui se poate vedea si la acest moment din locuintele invecinate, ce sint toate mai inalte decit gardul domniei sale.</p> <p>Este totusi vorba despre o locuire in municipiu, resedinta de judet, nu despre proprietati uriase si izolate.</p> <p>Proprietatea dlui Julean se afla pe strada Orient, nu pe strada Cehov, spre strada Cehov acesta are doar latura posterioara a proprietatii, practic partea de gradina.</p>

ARHITECT ȘEF
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Sef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		28.06.2021
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		28.06.2021