

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA COMUNICARE
Compartimentul Asistență Juridică
Nr.25549/ 20.03.2025

Minuta

ședinței publice

organizată de Primăria Municipiului Arad în data de 18.03.2025, ora 15, având ca temă:
documentația de urbanism P.U.Z. și R.L.U. –”**Construire zonă locuințe și funcțiuni complementare**”, amplasament intravilan Mun. Arad, str.I.R.Șirianu nr.23 și str.M.Kogălniceanu nr.28, CF 301955 Arad, aflată în etapa a 2-a de informare și consultare a populației, conform Or. MDRT nr. 2701/2010.

În data de 18.03.2025, ora 15, la sediul Primăriei Municipiului Arad, sala ”Regele Ferdinand”, a fost organizată ședința publică având ca obiect analiza documentației de urbanism P.U.Z. și R.L.U. –”Construire zonă locuințe și funcțiuni complementare”, amplasament intravilan Mun. Arad, str.I.R.Șirianu nr.23 și str. M. Kogălniceanu nr.28, CF 301955 Arad, aflată în etapa a 2-a de informare și consultare a populației, conform Or. MDRT nr. 2701/2010.

Reprezentanți ai Primăriei Municipiului Arad și Proiectantului- SC Tectonics Art SRL:

- Dl. Ciurariu Sorin – Arhitect Șef – Direcția Generală Arhitect Șef - Primăria Municipiul Arad
- D-na Bărbătei Ioana – Șef serviciu - Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
- Dl. Toma Nicolae Virgil - Consilier Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
- Dl. Florescu Laurențiu - Consilier Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
- D-na Giura Angelica - Consilier Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
- Dl. Căpriceană Gabriel Florin - Consilier Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
- D-na Bulboacă Antonina- Responsabil de relația cu societatea civilă

[redacted] proiectant- SC Tectonics Art SRL

Reprezentanți ai societății civile și alții:

- [redacted] cetățean interesat
- [redacted] cetățean interesat
- [redacted] cetățean interesat
- [redacted] cetățean interesat

Număr total participanți: 12

Activități:

Ora 15 – deschiderea ședinței publice – prezentarea proiectului propus

Ora 15:15 – adresarea de întrebări, sugestii și propuneri

Ora 15:50 – încheierea ședinței publice

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

Dl. Arhitect Șef: O să dau cuvântul întâi proiectantului să prezinte pe scurt propunerea de planul urbanistic zonal, după care o să vă rog pe dvs. să vă prezentați și să ne spuneți observațiile dvs., ca să le putem consemna. Mulțumesc!

[REDACTED] Bună ziua, pentru lucrarea prevăzută în municipiul dvs. între străzile Kogălniceanu și Rusu Șirianu, acest teren care înțeleg că a fost mult dezbătut și în trecut, ceea ce nu am știut, dar mă bucur dacă de data asta soluția mea reușește să vă convingă că nu deranjează foarte mult.

Orice lucrare de construcție deranjează într-adevăr, dar nu ține o viață construcția unei case. Acest teren de 3.623 m are o formă mai deosebită, cu o orientare nord-sud.

Am propus o alee de acces, o stradă de rang 4 pentru aceste 10 unități locative. Legislația permite să fie prevăzută o stradă de rang 4 cu sens unic dinspre str. Kogălniceanu spre str. Rusu Șirianu. Compensăm și disfuncționalitățile de pe străzile adiacente (str. Constanța Hodoș și str. Ceahlău), care sunt foarte înguste și mașinile parcate îngreunează accesul. Bănuiesc că din cauza aceasta domnii de pe str. C. Hodoș se gândeau că locurile de parcare le vor fi afectate dâșilor. Dar, pe parcelă am prevăzut conform legislației, (pentru că există șansa să fie construcții mai mari de 120 m utili), am prevăzut pe fiecare parcelă două locuri de parcare. Suplimentar am prevăzut în partea de nord, unde terenul se îngustează, 8 locuri de parcare. În conformitate cu H.C.L.M. Arad nr. 187/2022, la 10 unități locative se solicită două locuri suplimentare cu acces liber. Eu am prevăzut și o parcelă cu alte funcțiuni complementare locuirii și pe acea parcelă sunt două locuri de parcare, cele 8 pot fi împărțite în jumate, jumate să fie locuri de parcare pentru mașini, jumate pentru moped, biciclete și alte vehicule cu două roți.

Față de limitele laterale am prevăzut o retragere de 5 m pe partea vestică, spre str. C. Hodoș, 6 m pe fondul de proprietate către str. Ceahlău, ceea ce e mai mult de jumătate din înălțimea clădirii, mă rog posibilelor clădiri care au fost gândite.

Înălțimea la cornișă a fost prevăzută de 8 m, la coamă de 11 m, și insist cu ideea, coama unde clădirea e la mijlocul clădirii, niciodată coama unei clădiri nu e la margine ca să afecteze sau să aibe înălțime de 11 m la margine către limita de fund de proprietate și să fie mai mult de jumătate din înălțimea clădirii sau retragerea să fie mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii.

Au fost prevăzute două zone de spațiu verde care se donează domeniului public care va fi cu acces general nu e restricționat cu absolut nimic.

Pentru accesul autospecialei de pompieri sunt necesari 3,8 m minim dar împreună cu trotuarul se ajunge la 5 m profil stradal, ar fi suficient pentru accesul autoutilitareii de stins incendii.

Dacă ne uităm și pe planșa de mobilare, pe partea stângă cum înaintăm dinspre strada Kogălniceanu am prevăzut case cuplate, două câte două, distanța totală între case va fi de minim 6 m, pe latura cealaltă fiind terenul mai adânc, parcelele rezultate fiind mai adânci, am prevăzut locuințe înșiruite. Deci și retragerea față de fundul de proprietate către strada Ceahlău am mărit-o la 6 m tocmai ca să nu apară discuții sau nemulțumiri ale vecinilor.

Trecem și în studiul proprietății, ce e galben și galben mai intens sunt parcelele rezultate care vor fi proprietate privată, restul ce e galben hașurat e teren care trece în domeniul public și care va fi de utilitatea tuturor locuitorilor urbei dumneavoastră.

Cineva insista pe ideea că degeaba se face studiu de însorire pentru 21 decembrie, legislația prevede ca la 21 decembrie când e ziua cea mai scurtă să fie asigurat minim 1 oră jumătate de iluminat natural pentru toate proprietățile din jur. Conform studiului nostru sunt mai mult de 3 ore de iluminat pentru proprietăți.

Iar în ce privesc panourile solare ale vecinilor, am căutat pe internet și am găsit un studiu făcut de un domn profesor inginer [REDACTED] care e la Universitatea Politehnică Timișoara, departamentul IMF, a fost publicat în Revista Română de Inginerie Civilă și unde studiul dânsului specifică cea mai neprielnică perioadă a anului, bineînțeles e noiembrie – februarie când zona noastră, vorbim, studiul s-a făcut pentru Timișoara, dar cred că nu vă deranjează să asimilăm la o distanță de 50 km Aradul cu Timișoara, Aradul și Timișoara beneficiază de mai puțin de 100 de ore pe lună de soare, deci randamentul și acele 100 de ore

dacă le luăm în calcul în perioada de maximă eficiență a panourilor între ora 10 și 14, nu sunt afectate panourile.

Unitățile locative vor fi locuințe individuale, nu vor fi două sau mai multe apartamente pe fiecare parcelă, vor fi locuințe individuale. Spre allee am prevăzut să nu fie împrejmuire, tocmai ca să fie cât mai larg, aerisit, împrejuririle vor fi doar pe laterale și de la limita casei sau a construcțiilor spre fundul de proprietate doar. Iar pe fundul de proprietate bineînțeles că deja toată lumea are împrejmuirea făcută.

Din punct de vedere a zonelor verzi, pe fiecare parcelă, conform HCLM nr. 572/2022, au fost prevăzute pe fiecare parcelă 35% zonă verde. Cu siguranță în momentul în care se vor depune documentațiile pentru obținerea autorizațiilor de construire, administrația va verifica să fie întrunite toate condițiile și de zonă verde și de nr. de arbori plantați.

Nu va fi nici o problemă nici cu apa pluvială care, am primit azi o observație din partea unui vecin că ce se întâmplă în caz de calamitate? Dacă până acum nu s-a întâmplat nimic de genul acesta cu atât mai mult de acum încolo nu se va întâmpla deoarece pe viitoarea stradă vor fi prevăzute guri de preluare a apei pluviale, iar pe fiecare parcelă, sper și voi insista ca fiecare locuință să aibe un rezervor subteran de captare a apei pluviale pentru folosul gospodăresc. Personal am acasă și o folosesc pentru spălat rufe și pentru toalete, apa de ploaie pe care o colectez de pe acoperiș. Cam atât, dacă aveți întrebări?

DL. Arhitect Șef: dacă aveți intervenții, este necesar să vă prezentați prima dată.....

[REDACTAT] Bună ziua, mă numesc [REDACTAT] și sunt o persoană care va fi afectată grav de aceste construcții care se fac în această zonă, mai ales că în zonă este o zonă protejată unde regimul de înălțime maxim admis este parter + mansardă.

În toată zona nu există, adică sunt pe stradă încă două case pe Rusu Șirianu. În adresele ce le-a făcut domnul arhitect precizează că pe Rusu Șirianu la nr. 14A, a identificat dânsul o casă care are P+E+mansardă cum dorește să construiască, fapt care nu este adevărat, dacă puteți să mergeți o să vedeți că de fapt e numai parter.

Foarte greu am primit de la dânsul, după nenumărate adrese să ne dea înălțimea la coamă, pentru că dânsul dă tot timpul înălțimea la cornișă și face referire că coama este la mijloc dar după cum vedeți și pe schiță este mansardă sau etaj retras. Deci dânsul poate să facă etaj retras și atunci se schimbă situația acolo.

Dânsul mi-a explicat acum cu locurile de parcare, nu am acum toată legislația la mine, eu consider că nu sunt suficiente locurile de parcare, la fel nici spațiul verde, toată construcția și tot acest proiect se bazează pe niște calcule empirice cred că făcute și toate la limită inferioară. Dacă vă uitați pe prima construcție care este pe partea dreaptă de aici cum ne uităm, construcția începe de pe miezuină, nu se respectă nici o retragere în zona aceea cât trebuie să fie de 6 metri. Având în vedere că 11 m este înălțimea la coamă și el pleacă exact din miezuină, la fel și pe C. Hodoș o să vedeți că toate lipsesc, jumătate de metru, un metru.

Referitor la ce ne-a precizat cu mașinile ISU, dacă dânsul crede că cu 5 m lățime intră o mașină de pompieri care are pe lângă 4 m cât este ea de lată, plus încă 7-8 metri, dacă crede că va intra pe ușă, poarta aia în direct, mai ales că în zona aceea este și o stație de tramvai, nu știu..

Domnul arhitect a făcut referire că dacă vor fi calamități e mult mai bine așa, nu este adevărat, dacă vor fi calamități, toate țiglele și tot vor zbura pe casele care sunt mai jos, evident casele lui vor fi protejate...

Ce să vă spun, așa pe scurt noi nu suntem de acord cu construirea acestui proiect. Cel puțin ar putea Primăria să ne spună de ce a fost respins în 2006, când avea înălțime mai mică, adică P+E. Astea sunt întrebările mele, noi am mai făcut adrese și o întrebare pentru primărie: Primăria va prelua această stradă sau va rămâne în condominiu privat?

Dl. Arhitect Șef: Începem cu ultima, da. E prevăzută să fie stradă publică, cu acces public, cu sens unic. Știți că 3,80 este gabaritul pentru mașina de intervenție, 5 m. E ok, din punct de vedere al unui sens unic.

În întreg cvartalul acela e prevăzut să existe locuințe individuale. Fiecare din proprietățile existente deja are regim de înălțime prestabilit de P+2E și pod sau mansardă sau etaj retras, asta e realitatea. Orice proprietar de acolo care vine la noi și zice vreau să fac P+2E, primește certificat de urbanism, face autorizație și construiește P+2E. Asta ca să stabilim de ce există o tratare egală prin PUZ-ul acesta, a acestei proprietăți. Acum nu știu dacă știați lucrul acesta dar e valabil de 22 de ani și va fi valabil în continuare. Au mai fost PUZ-uri, de acela din 2007 nu știu, dar știu că noi am respins pe parcela asta, eu de când sunt revenit în Arad, prin 2020 – 2021, dacă nu mă înșel o altă propunere care era mai densă, nu a ajuns să fie în consultare publică, nici măcar nu cred că a primit aviz de oportunitate, tocmai în ideea că ni s-a părut că e prea mult pe prea puțin.

În momentul în care proprietarul a schimbat strategia și a venit acest proiect spre analiză, Comisia Tehnică l-a observat ca atare, indicatorii sunt mai mici decât ai întregii zone, respectă HCLM-urile acestea, că nu are cum să treacă fără să le respecte, că deja acestea sunt lege locală, lucru care până acum nu a existat în Arad, cu spații verzi și locuri de parcare și în condițiile acestea noi am promovat această documentație în parametrii care i-am spus.

La fel de bine, prin întâlnirea de azi luăm în considerare argumentele care ar putea să îmbunătățească calitatea vieții în întreg cvartalul. Dar, ce v-am precizat este că nu apare o funcțiune care să fie străină, nu apar locuințe colective, nu apar elemente perturbatoare din punct de vedere al funcțiunii care să aducă un grad de disconfort diferit. Apare doar o mobilare a unei parcele cu aceeași funcțiune care se regăsește în cvartal la o densitate și la o încărcare urbană rezonabilă. Privitor la ce ați spus o să studiem ce înseamnă să amplasezi pe mezuină dacă e obligatoriu sau nu. Toate observațiile le vom analiza, le vom studia și veți avea un răspuns.

[REDACTAT] Bună ziua! Dl Arhitect mi-a răspuns la vreo 5-6 adrese, ultima am transmis-o ieri, are de la dvs. nr. 23.943, din câte am observat, dl. Arhitect a citit-o. Ca și în celelalte adrese vă spun și acumă că nu mă leg de normative, e clar că dânsul s-a străduit să le respecte la limita inferioară, îl felicit pentru asta, totuși mie îmi creează un disconfort major construcția din spatele curții mele. Toate regimurile de înălțime invocate de dânsul nu mi se pot aplica din cauză că terenul meu este cu 1 m mai jos decât cota la care se referă dânsul, inclusiv studiul de umbrire pentru cazul meu nu este corect din acest motiv. Am depus și poze ieri în adresa care v-am trimis-o, am la mine adresa, am la mine poze, vi le pot arăta, le puteți analiza. În mare, cred că știți care sunt nemulțumirile mele, nu are rost să le iterez din nou, sunt legate de disconfort, sunt legate de riscurile prezentate și de colegul meu. Într-adevăr o să existe niște scurgeri acolo, știe toată lumea cam care e discrepanța dintre ce se calculează și ce se întâmplă. Terenul ăla o să fie în mare parte sigilat de construcțiile existente și căile de acces care se vor construi. Cu siguranță cantitatea de apă care se adună acolo e mult mai mare decât în acest moment. Deci nu poate fi comparată situația că dacă acumă nu se întâmplă nu o să se întâmple nici după, pentru că acumă se drenează natural ș.a.m.d.

Dl. Arhitect Șef: Trebuie să aveți în vedere că proiectul ăsta prevede și o echipare edilitară a străzii care va colecta și apă meteorică și toate elementele legate de infrastructură, că altfel nu va fi preluată public. Deci ea va îndeplini standardele astea.

[REDACTAT] Știu că așa va fi, avem și noi canal pluvial și menajer pe stradă, de când a fost reabilitat merge mai prost decât înainte....cu pompă alimentată din panourile care vor fi umbrite. Eu am o suprafață vitrată foarte mare, acumulez energie termică din radiația solară iarna și aia îmi scade consumurile. Cred că sunt în pas cu cerințele actuale din punct de vedere energetic. Construcțiile lui cu siguranță o să îmi scadă valoarea terenului

meu, atâta timp cât de la o înălțime de $X+1$ oricine poate să vadă ce e la mine în curte, de la 5 m depărtare de la limita de proprietate. Mulțumesc frumos!

■ Răspunsul dvs la mașina de intervenție ISU, într-adevăr ea are 3,8 m, dar aici nu se circulă drept. Pentru intrare și pentru ieșire va trebui să efectueze un viraj mare și ar trebui să vedeți pe Rusu Șirianu, dar nici vorbă, nici gunoierii nu o să poată să iasă. E foarte strâmtă strada numai așa că se va urca inclusiv pe trotuarul celălalt ca să poată să iasă din curte...

DI. Arhitect Șef: Situațiile astea nu sunt de natură să se întâmple ca o plimbare de seară, în momentul în care e nevoie de intervenție, important e să asiguri gabaritul necesar. În rest, lucrurile se întâmplă, oamenii ăia știu ce au de făcut, șoferii ăia știu să manevreze dispozitivul astfel încât să-l introducă acolo dacă a existat un aviz din partea autorităților. Dacă avizul ...va exista acest aviz pe documentație, evident, nici nu se pune problema să ajungă în Consiliu fără acest aviz pentru că în scenariul respectiv trebuie văzut dacă se intervine așa sau cum se intervine. Să nu vă faceți cumva gânduri că va exista vreo lipsă legală în documentație. Dar discuția noastră de azi este foarte importantă pentru a reitera niște parametri de confort urban pentru că de cei de legalitate noi suntem obligați să ținem cont. Nu se pune problema să nu ținem cont de ei dar e o problemă de confort urban care în momentul de față luăm în considerare și vedem care va fi răspunsul. Ceea ce trebuie să înțelegeți este că într-o structură de tipul ăsta, când ai un teren neconstruit în spate, trebuie să fii pregătit ca o dată să se întâmple ceva cu el. Una din variante era să vă adunați cu toții și să îl cumpărați și fiecare și-ar fi întins grădina și trăgea un singur gard și vă separați. Nu s-a întâmplat asta în 30 de ani dar putea fi o variantă.

■ Nu ne-a oferit nimeni posibilitatea, nu am știut că s-a vândut.

DI. Arhitect Șef: Ideea era că era acolo și dvs. sunteți acolo toată ziua, pentru noi subiectul apare când un proprietar dorește să facă ceva și de aceea avem șansa să avem discuții cu vecinii și de aceea legiuitorul a pus aceste etape de consultare că poate ne scapă niște elemente locale, poate ne scapă niște elemente care ar trebui și trebuie să le luăm în considerare pentru dezvoltarea urbană. Dar pe partea cealaltă trebuie să înțelegeți că toți cei care se vor muta acolo vor avea aceleași probleme ca și dvs. , adică vor fi vecini.

■ Mai puțin regimul de înălțime.

DI. Arhitect Șef: Da, regimul de înălțime în măsura în care dvs. nu epuizați regimul de înălțime pe care îl aveți și care e superior acestuia. Adică foarte bine cineva poate să vină și să zică vreau P+2E și mansardă și să-l umbrească pe cel nou de aicea, iar eu trebuie să îi răspund la fel cum vă răspund și dvs., era prevăzut în PUG. Subiectul care va tranșa e studiul de însorire, el se face după matematică, după geometrie nu poate fi păcălit, dacă îndeplinește, vom fi atenți ca lucrurile să fie făcute conform legislației. Dacă îndeplinește și primește avizul din momentul ăla el devine un instrument legal, valabil pentru toată lumea nu numai pentru unii. Eu încerc să vă explic lucrurile dacă ați avut bunăvoința să veniți până aici. Dacă dl. Arhitect dorește să mai precizeze elemente?

■ — marea problemă nu va fi vecinul de la est, vecinul de la nr. 11 care are o înălțime de calcan mare, care vă umbrește și vă ia radiația solară, nu clădirile care vor fi la 15 m cum vedeți cota trecută acolo, acel calcan care are 8 m și care e la 6 m de ferestrele dvs.

■ Nu cunoașteți situația din teren, în dreptul respectivului calcan nu am panouri solare, nu am suprafață vitrată direct în locuință, vă pot arăta și pe desenele dvs.: unde se termină calcanul lui și unde începe zona de care discutăm noi !

■ Cred că nu am înțeles, vă rog să repetați mai aproape de microfon!

DI. Arhitect Șef: După ce încheiem întâlnirea formală puteți sta de vorbă.

■ Clădirea lui e mult mai scurtă decât clădirea mea. Se vede pe desen. Panourile mele evită zona aia, sunt puse spre capătul proprietății.

 Am să vă rog să ne apropiem de panou să ne uităm pe studiul de însorire care l-am...

Dl. Arhitect Șef: Dacă nu mai aveți intervenții o să închidem partea asta și o să vă rog să stați de vorbă, deci nu mai aveți intervenții, mulțumesc!

Nume și prenume	Funcția	Semnătura
Ciurariu Sorin	Arhitect Șef	Semnăt digital de catre Emilian Sorin Ciurariu Data: 07.04.2025 09:03:44
Bărbătei Ioana	Șef serviciu - Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente	Semnăt digital de catre Ioana Barbatei Data: 03.04.2025 10:23:22
Bulboacă Antonina	Responsabil de relația cu societatea civilă	Semnăt digital de catre: Antonina-Florina Bulboaca Data: 03.04.2025 08:50:12