

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA COMUNICARE
Compartimentul Asistență Juridică
Nr. 31979/04.04.2025

Minuta
ședinței publice

organizată de Primăria Municipiului Arad în data de 02.04.2025, ora 14:30, având ca temă:
Studiul de oportunitate depus în vederea inițierii unei documentații de urbanism PUZ și RLU – Construire clădire cu funcțiuni mixte- locuințe colective și servicii comerț, amplasament municipiul Arad, Piața Eroilor nr.7, aflat în etapa a I-a de informare și consultare a populației, conform Or. MDRT nr. 2701/2010

În data de 02.04.2025, ora 14:30, la sediul Primăriei Municipiului Arad, sala ”Regele Ferdinand”, a fost organizată ședința publică având ca obiect analiza Studiului de oportunitate depus în vederea inițierii unei documentații de urbanism PUZ și RLU – Construire clădire cu funcțiuni mixte- locuințe colective și servicii comerț, amplasament municipiul Arad, Piața Eroilor nr.7, aflat în etapa a I-a de informare și consultare a populației, conform Or. MDRT nr. 2701/2010.

Reprezentanți ai Primăriei Municipiului Arad și Proiectantului- SC STACONS SRL:

- Dl. Ciurariu Sorin – Arhitect Șef – Direcția Generală Arhitect Șef - Primăria Municipiul Arad
- D-na Bărbăței Ioana – Șef serviciu - Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
- Dl. Toma Nicolae Virgil - Consilier Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
- Dl. Căpriceană Gabriel Florin - Consilier Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
- D-na Hoblea Simona – Șef serviciu – Serviciul Autorizări Construcții
- Dl. Ghele Eduard - Consilier Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
- D-na Bulboacă Antonina - Responsabil de relația cu societatea civilă

SC Stacons SRL

Investitor- SC Ellada Building SRL

asociat

Reprezentanți ai societății civile și alții:

- cetățean afectat
- cetățean afectat
- cetățean afectat
- cetățean afectat
- cetățean interesat
- Arădeanul.Info
- cetățean interesat
- cetățean interesat
- cetățean interesat, vecin
- cetățean interesat
- cetățean interesat
- cetățean interesat
- cetățean
- consilier local
- proprietar teren

consilier local
Special Arad
cetățean interesat.

Număr total participanți: 26

Activități:

Ora 14:30 – deschiderea ședinței publice – prezentarea proiectului propus

Ora 14:45 – 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: Pun în fața dvs. intențiile de a elabora un PUZ cu o funcțiune mixtă. Procedura de lucru este: vom audia toate opiniile, fiecare persoană care dorește să-și exprime opinia va vorbi la microfon și va trebui să-și spună numele pentru că în urma acestei consultări se va face un transcript care va rămâne spre analiză. Pentru început am să dau cuvântul echipei de proiectare, șefului echipei de proiectare care o să prezinte pe scurt proiectul după aceea în măsura dorințelor dvs., a tuturor, vă veți înscrie la cuvânt și vă veți prezenta poziția. vă rog!

Bună ziua tuturor! Scurtă prezentare a PUZ-ului. Există deschidere pentru a prelua propunerile dvs., sugestiile, recomandările dvs. astfel încât să avem o construcție care să corespundă exigențelor în vigoare și în același timp să fie o construcție atractivă pentru oraș, care să contribuie la dezvoltarea zonei, la aspectul arhitectural al orașului. Trebuie să ținem cont de faptul că este una dintre arterele principale ale orașului Calea Timișorii și trebuie să avem în vedere că prin construcțiile pe care le proiectăm să fie pusă în valoare, să crească valoarea arhitecturală a zonei. Vă mulțumesc!

Dl. Arhitect Șef: Vă rog, cine dorește să ia cuvântul?

Bună ziua! Sunt asociat în societatea care dorește dezvoltarea acestui proiect și aș vrea să mai fac câteva completări la ceea ce a spus dl. Proiectant. Din prima clipă când am început să studiem acest teren, la sfârșitul anului 2021, practic atunci au fost și primele discuții cu Primăria unde la momentul acela am găsit o deschidere deosebită pentru revitalizarea zonei. Din start am gândit acest proiect nu doar din perspectivă imobiliară, adică pragmatică: investim atât, costă atât, cu atât vom vinde ș.a.m.d. Ne-am gândit la un concept cu funcțiuni mixte, complementare, chiar dacă investiția crește în valoare și probabil amortizarea ei va fi într-o perioadă mult mai lungă, ne-am gândit să dezvoltăm aceste funcțiuni complementare pentru că am sesizat că întreaga Calea Timișorii și nu numai, și străzile care dau în Calea Timișorii nu au acces facil la confortul urban, în proximitate. În afară de un Peco, o spălătorie cu fise, Lidl și o pensiune, nu cred că este nimic în zona respectivă, cu acces facil mă refer. Pentru orice alt serviciu trebuie să te deplasezi, să treci podul, să vii în oraș ș.a.m.d. și ne-am gândit să venim cu o propunere care să rezolve și această chestiune, să fie ca un centru zonal, el și având o poziție centrală acolo, să venim cu o serie de servicii în plus pe lângă partea locativă. La respectivul moment am luat legătura cu un lanț hotelier foarte mare, poate Top 3, am făcut un studiu de fezabilitate împreună cu ei, și chiar dacă la momentul acela Aradul nu avea un rating foarte bun, faptul că am venit cu acest concept a ridicat rating-ul și au acceptat să vină alături de noi în conceptul ăsta. Între timp am ajuns și în instanță cu proiectul acesta, în final am revenit la Primărie cu un proiect mult diminuat față de proiectul inițial care era P+10 și pentru care ne-am și judecat. Am revenit cu un proiect pe care am constatat că și Primăria are o disponibilitate mai mare de a-l susține și probabil mai lejer să-l susțină, un P+6 cu riscul să pierdem, să nu mai fie interesant pentru lanțul hotelier dar în același timp vrem să păstrăm

neapărat toate celelalte funcțiuni complementare care înseamnă: un restaurant acolo, o cafenea care să deservească toată zona, să fie coafor, o farmacie, un Notar, o sală de sport obligatoriu care să deservească toată zona. Este unul dintre cele mai titrate cartiere și nu au acces facil la toate beneficiile astea. Poate un mic bazin de înot pe care îl gândisem în cadrul acestui parter și mezanin, sunt în total vreo 3.000 mp. de spații comerciale care vrem să le redăm funcțiunii complementare pentru comunitate, în zona respectivă. Mezaninu este pentru spațiile comerciale care deserveasc zona.

Dl. Arhitect Șef: Vă mulțumesc foarte mult că e prezentă atât echipa de proiectare cât și partea investitională, că e o discuție deschisă, să o audă toată lumea. Pe lista noastră la cuvânt apare [redacted] vă rog!

[redacted] Bună ziua! Locuiesc în cartier pe [redacted] Eu nu mă pricep la detalii tehnice, la tot ce a prezentat, așa arată OK proiectul, nu am obiecții d.p.d.v. arhitectural, eu înțeleg marketingul, îl îmbrăcăm așa frumos și arătăm ce facem noi pentru oraș dar mie îmi afectează calitatea vieții. În momentul în care mai punem acolo 100 de apartamente, 96, problema mea principală se referă la accesul la și în și din interiorul cartierului către Calea Timișorii, la infrastructura prezentă în cartier, care se referă la un cartier de case, infrastructura electrică care este oricum la noi în cartier deficitară, eu mi-am cumpărat generator și m-am săturat să se strice mâncarea în frigider, să se ardă electrocasnicele, și am un sistem care pornește automat. Vă pot spune câtă motorină am consumat anul trecut ca să înțelegeți faptul că infrastructura nu funcționează, nu este ce trebuie. Oare nu este sarcina și datoria Primăriei să ne apere pe noi ca cetățeni, mă refer și la executiv și la Consiliul Local, să găsească soluții, să asigure toate funcționalitățile necesare pentru ca acest imobil, această investiție să funcționeze. Aici mă refer în primul rând la pod, orice facem înainte de pod...dimineața e jihad acolo și primăria știe bine pentru că trimite Poliția Locală să dirijeze circulația fiindcă, altfel nu ar mai ieși nimeni din cartier. Eu mi-am modificat programul de lucru la serviciu și merg doar de la ora 9 pt. că pur și simplu dimineața stăteam jumătate de oră să ies din cartier. Când ieșeam din curte de la mine eram direct pe stradă. Vă dau exemplul municipiul Cluj unde locuiește băiatul meu și merg foarte des. În cartierul Andrei Mureșanu este interzis să se construiască ceva. Nu se eliberează autorizații de construcție. Este cartierul Andrei Mureșanu, un cartier de case. Și Boc a fost acuzat că face anumite jocuri, nu face jocurile nimănui, face jocurile locuitorilor de acolo. Mulți ar vrea să construiască blocuri acolo, terenuri libere sunt, dar infrastructura și străzile adiacente nu suportă, simplu. Vă mulțumesc!

Dl. Arhitect Șef: Dacă doriți notați-le și după ce trecem de luările la cuvânt, la cele la care putem da răspunsuri o să dăm răspunsuri și noi, administrația și echipa de proiectare și de investiție iar în urma transcriptului se vor da răspunsuri scrise.

[redacted] Am să plec de la infrastructură, problemele cu electricitatea se întâmplă zilnic, și eu mi-am distrus aparate și astea se întâmplă de 23 de ani de când sunt acolo. Canalizarea a fost modernizată în anii 2000 cu pluvialul introdus în menajer, sunt probeleme, la mijlocul străzii se inundă, la mine la ploii mari refulează canalul, în curte. Orice adaos de asemenea dimensiune va trebui să țină cont de restructurarea infrastructurii, deci noi nu mai putem continua așa acolo. Și asta e valabil pt. orice, și în capătul celălalt al străzii. Circulația, nu mai spun, este imposibil să intri, să ieși. Eu pun întrebarea: dacă aducem aici o investiție cu asemenea gabarit, vom introduce în trafic noi puncte de conflict. Oricum o soluționați, noi puncte de conflict apar într-un nod nerezolvat la ora asta. Acum cu situația actuală e un mare pericol. Chiar dacă se va trece la PUZ și se va trece foarte bine, pentru că ne dorim o investiție, eu solicit să avem un studiu de trafic, care să preceadă PUZ-ul. Legat de regimul de înălțime, cunoaștem legea urbanismului dar legea care detaliază cum se construiește în acel cartier este Regulamentul de Urbanism pt. UTR 32 conform PUG al mun. Arad, din păcate vechi din 1997, însă în vigoare, deci este lege pe care ne bazăm, sper în orașul Arad. Planul urbanistic pt. această locație nu o reglementează, dacă vă uitați pe plan- este desenată cu gri și lasă pe seama unui

viitor PUZ să facă reglementările. Deci, acest lucru e clar, sunt convins că și proiectantul, și beneficiarul cunosc acest lucru și bineînțeles executivul Primăriei. Prin faptul că un PUZ este necesar, se speculează acest fapt pt. a se ieși din cadrul UTR-ului cu un regim de înălțime mai mare. Dar, acest PUZ este necesar nu pt. a crea o disonanță ca regim de înălțime sau ca grad de ocupare a terenului, nu. Acest PUZ este necesar în primul rând pt. schimbarea destinației, pt. că acolo avem, dacă vă uitați în PUG, zonă industrială nepoluantă. Deci, scopul, spiritul legii este acela de a da o altă destinație unui spațiu. De aceea este nevoie de un PUZ, sigur că el vine să și regleze POT, CUT, toți parametrii, care sunt necesari acolo, regim de înălțime, însă chiar dacă el vine să reglementeze aceste lucruri, el nu poate să iasă din filosofia UTR-ului în care este. Acum putem spune, da, este la front de la stradă, am putea prin PUZ-ul ăsta să îi dăm o anumită anvergură, sunt de acord cu asta. Dar și așa el trebuie să se racordeze la ceea ce este legiferat în interiorul acestei UT de referință, care este- UTR 32. Chiar în ideea în care PUZ-ul ne permite să modificăm la anumiți indicatori, cum ar fi regimul de înălțime, gradul de ocupare, mă rog, nu sunt arhitect, nu cunosc..însă mă refer la ele pt. că sunt legislație și fiind cetățean trebuie să cunosc cât de cât legislația. Nu se opune nimeni să se construiască ceva mai proeminent, dar să ne întoarcem un pic la UTR 32, acesta spune: și acest obiectiv chiar dacă nu a fost reglementat la acea vreme, în 1997 pentru că era zonă industrială nepoluantă, ele este parte a acestui UTR și orice decizie va lua Consiliul Local, căci el va aproba planul urbanistic, el trebuie să facă în concordanță cu legea dar și cu oportunitățile și cu armonia urbanistică a zonei. Deci dacă nouă ne spune UTR 32, aveți parter sau parter+ un etaj, sau parter+2 etaje +mansardă, asta este ce prevede RLU, atunci haideți să ne racordăm frumos la aceste idei și aici fac apel la proiectant, bineînțeles care poate foarte bine să concluzeze cu beneficiarul și cu arhitectul șef, cu partea de autoritate și la sfârșit să primească binecuvântarea Consiliului Local pentru acest PUZ. Asta este rugămintea noastră, și noi vrem ceva frumos acolo. Am auzit în ultimul timp că Aradul e ca un sat. Urbanizarea este definită de regimul de înălțime..nu vă supărați, asta credea Ceaușescu. Nu, urbanizarea este definită de infrastructură modernă, de condițiile de viață, calitatea vieții, infrastructură stabilă, de servicii publice ș.a.m.d. Regimul de înălțime nu face parte din ceea ce trebuie să înțelegem prin urbanizare. Acolo avem 2 monumente, 2 piese din patrimoniul imobil al mun. Arad: podul Traian și fosta Vamă, clădirea Vămii. Amândouă sunt în patrimoniul municipiului. Rog foarte frumos proiectantul, beneficiarul și Consiliul Local și executivul Primăriei să țină cont de asta, să nu strivescă clădirea Vămii de o clădire, de un lucru care e extraordinar de mare și dăunător aspectului vizual, chiar dacă e clădire frumoasă. Nu vreau să contest deloc estetica clădirii și poate fi și mai frumoasă, nu știu cum va fi că până la urmă suntem la o fază foarte incipientă a proiectării, ea poate să suporte multe modificări dar haideți să ne uităm un pic la tot: avem hotelul Xemar - P+2, e adevărat are un parter foarte elevat dar este într-o zonă foarte joasă dar este P+2. Vis-a-vis este o clădire de vânzare P+1 sau P+2, sunt de acord că la frontul stradal se cuvine o linie mai ambițioasă, să spun așa, însă haideți să ne încadrăm în ce există și chiar dacă forțăm un pic nota să definim ceva care nu iese din contextul arhitectural de acolo, pe care mulți îl desconsideră, nu știu de ce. Mie îmi place foarte mult aerul cartierului Aradul Nou cu centrul lui larg, cu clădirile cu un anumit statut. Se cuvine ca această clădire să se încadreze și ca regim de înălțime în ceea ce se cheamă țesut urban al cartierului, mai gândiți-vă și la confortul oamenilor de acolo, un P+8, 6+1 toată zona aia Sever Secula, strada care o vedeți în partea de sus are probleme de umbrire, sigur că se va face studiu de umbrire dar eu nu cred că acei oameni se vor simți foarte bine să stea în curte și să se uite la ei de sus, cineva. Haideți să nu amestecăm clădirile înalte cu case, nu sunt împotriva clădirilor înalte, ele se pot încadra în cvartale, în cartiere specifice, unde clădirile înalte sunt una lângă alta, haideți să nu le amestecăm. Foarte mulți de acolo ne-am mutat acolo de la bloc, am făcut investiții pentru că am vrut să nu mai stăm la bloc, simplu. Și nu dorim să vină blocurile acuma către noi, să păstrăm această caracteristică a cartierului- cartier de case, P+2 maxim, cred că este super rezonabil. Mulțumesc!

██████████ Bună ziua! Locuiesc ██████████ reprezintă semnatarii contestației, 3 familii înrudite care locuim toate în această zonă. Bătrânii noștri locuiesc în această zonă de când erau tineri, în capătul străzii Prislop și vor fi direct afectați de acest proiect pentru că locuiesc la casă. Sunt aici pentru copiii mei care vor fi direct afectați că se va crea un precedent de depășire a regimului maxim de înălțime care este conform UTR 32, P+2+M , art.22. Deja suntem afectați de aglomerația din trafic în fiecare dimineață unde pierdem cel puțin 10-15 minute în drumul spre școală și serviciu. Unii din colegii mei mi-au spus că de ce îmi pierd timpul cu așa ceva, că pot să mă mut, nu vreau să mă mut. Am ales să stau la casă, în Aradul Nou și acolo stăm de generații și nu o să ne mutăm. Se va deschide traficul de pe podul nou, care face legătura cu Andrei Șaguna. Am studiat un pic harta, sunt doar un simplu cetățean, și văzând podul care s-a construit, traficul de pe el în condițiile de acum poate fi preluat de străzile Constituției, Tabacovici și eventual Ady Endre, pentru cine vrea să meargă spre Timișoara, dacă nu se va face legătura cu autostrada. Dar tot restul traficului, care nu merge la Timișoara, tot pe aici o să vină. Numărul de 90 de apartamente, aproximat de dvs. reprezintă aproape nr. total de case de pe str. Tabacovici. Noi, stând la nr.85, după noi mai fiind 3 case, neluând în considerare cartierul nou, eu nu mă pricep la canalizări, la curent la infrastructură de utilități dar dacă aglomerăm în plus, nu este soluție pentru noi. Vă mulțumesc!

██████████ Bună ziua, sunt aici în calitate de locuitor al cartierului Aradul Nou pe ██████████ și de fost consilier local în legislatura trecută. Vreau să vă reamintesc că acum 2-3 ani a existat un dezvoltator care a venit cu o cerere de a construi un complex de locuințe de P+4 în capăt la Tabacovici, în zona aceea a cartierului de case. Reacția locuitorilor de acolo a fost deosebit de dură și negativă, o parte din aceeași locuitori de acolo m-au sunat, au venit, unii chiar disperați, să spună că se împotrivesc sută la sută acestui proiect. După cum știți, în legislatura trecută a fost în dezbateri PUG, în care eu cel puțin, domnul arhitect șef știe, m-am zbatut foarte mult ca în cartierele de case să nu se construiască blocuri sau clădiri de locuințe mai mult de P+2 și să impunem regula aceasta în tot Aradul. Eu știu că așa este și în urma dezbaterilor asta s-a stabilit. Nu vreau să renunț la acest proiect și această regulă. M-ar interesa dacă s-a făcut un studiu de trafic, gândiți-vă așa, ați spus un minim de 90 de apartamente x 1,5 mașini la fiecare apartament, o să fie mai multe, dar eu zic 1,5, ar fi undeva peste 135 de mașini, dimineața numai jumătate să plece pe la ora 7,30-8, gândiți-vă ce impact are asupra traficului în Aradul Nou. Exact cum spunea și antevorbitorul meu, mi-am schimbat programul pentru că eu nu am putut să plec la ora 8 fără un sfert, 7,30 de acasă pentru că stăteam la coadă în trafic pe undeva pe la Corleone acolo, la Profi, acolo întorceam și acolo stăteam în trafic ca să intru în oraș. Gândiți-vă nu 135, încă 40 de mașini care ies, atenție nu care ies, care ar reuși să intre în Calea Timișorii. Dar, acum dimineața ca să ieși de pe Tabacovici să intri în Calea Timișorii este un chin. M-aș fi bucurat, credeți-mă dacă în acel loc s-ar fi construit un hotel, un centru de afaceri, un incubator de afaceri, orice, ar fi altceva decât clădiri de locuințe. Îmi pare rău pentru că pe dezvoltator, pe asociat îl cunosc, e situație destul de ingrată dar, nu pot să abdic de la principiile pentru care m-am luptat în legislatura trecută. Vă mulțumesc.

██████████ Bună ziua, locuiesc în Arad de aproape 10 ani. M-am îndrăgostit imediat de acest oraș. Mi-a plăcut foarte mult și din păcate, de an pe an văd că Aradul pierde, nu crește. Cred că e normal ca, mă scuzați că nu vorbesc foarte bine româna, dar sper că ne înțelegem. Cred că progresul generează frică la toți, normal. Normal că și când se face un proiect, un PUZ, nu se face de azi pe azi, se face de azi pe 50-100 de ani, cu ideea de progres, să crească orașul. Acum am devenit aproape de un oraș "dormiente" și seara nu e nimeni pe Arad, s-a pierdut și aeroportul, s-a pierdut și ștrandul și hotelul acolo, nu știu ce se face acolo. Cred că e normal când se face un proiect și infrastructura să crească, nu se face azi pe azi, normal. Punctul meu de vedere, când se face un proiect așa important pentru oraș, trebuie și infrastructura, și curentul, și apa, canalizarea, tot trebuie să crească. Am înțeles că acolo este o

zonă de case, dar și acel drum cred că e un drum important care intră în oraș, atunci trebuie ca și el să aibă o valoare mai puternică, nu? Așa cred eu. Mulțumesc.

██████████ Bună ziua, sunt mai nou în cartierul Aradul Nou, din 2018 și sincer văd această ocazie de dezvoltare una benefică, deoarece la noi în zonă acolo avem doar Lidl și X-Mar-ul, alte oportunități pentru cafenele nu avem, sau săli de sport cum a zis domnul arhitect. Sau chiar și un parc pentru copii, la noi în zonă nu sunt parcuri pentru copii. Eu stau pe

și la noi în bloc avem foarte mulți copii care nu au unde să meargă să se joace. Eu văd chiar un lucru benefic, ok, poate că deranjează unii vecini care stau la case, dar având în vedere că blocul este la strada principală și cum au spus și colegii antevorbitori, eu lucrez de acasă și nu am avut nicio problemă cu curentul, de 2 ani de zile lucrez de acasă, pot să zic că în 2 ani de zile, mi-a picat curentul de maxim 3 ori și sunt dependent de curent și de internet. Cam atât am vrut să zic, vă mulțumesc mult.

██████████ Bună ziua, vă mulțumesc frumos. Mă numesc ██████████ am firmele în acea zonă, locuiesc, cel puțin îmi desfășor acolo activități de 20 și ceva de ani. Am observat că problema generală este într-adevăr traficul și eu pot să constat lucrul acesta. Dar dacă ar trebui să ținem cont doar de acest aspect ar însemna că în acea zonă, deci după pod vorbim, nu mai construim nimic, ori eu știu că există deja multe discuții pentru investiții. Iar vis-a-vis de canalizare cred că ar trebui luate măsuri nu doar acolo, în tot orașul unele lucrări s-au făcut cred că mai mult voit, motivele le discutăm noi pe la colțuri, dar le știm bine toți. Atunci când constructorul a găsit că este prea mult să ducă canalizarea pluvială unde trebuie, a făcut o groapă și a trimis-o în menajer, asta e altă discuție nu face obiectul nostru, dar este bine să ținem cont. Vis-a-vis de faptul că se va dezvolta zona din spate de locuințe și probabil că se vor face și blocuri, menționez că mai este un bloc în vecinătatea străzii Tabacovici și nu am văzut vociferări pentru acel bloc, dar eu cred că în primul rând va trebui să luăm măsuri pentru trafic, iar legat de blocuri sunt de acord nu au ce să caute în spate, în zone de case sunt foarte de acord cu acest lucru, nici în alte părți în cartiere. Diferența care se face aici este faptul că această construcție se dorește a fi pe o arteră principală de intrare în oraș. Orice zonă urbanistică o să căutăm să o regăsim în alte localități, în alte orașe din afara țării, și acolo în special, intrările în orașe trebuie să fie impozante, trebuie să definească orașul. Noi nu intrăm în Arad într-o comună, noi intrăm în Arad într-un oraș care se dorește a fi dezvoltat. Cu perceptul și conceptul că nu dorim înălțimi, noi astăzi în lume nu am fi avut zgârie nori, noi astăzi oriunde pe planetă nu am fi avut blocuri, iar dorința tuturor cred că este să ne dezvoltăm, să realizăm ceva frumos, când se intră pe artera principală în Arad ar trebui să fie străjuită de construcții care să identifice orașul, care să aibă spații comerciale, zone de locuințe aglomerate pentru că aici pe această arteră avem transportul în comun, pentru că aici pe această arteră avem ieșirile din oraș și intrările. Dacă vom aglomera această zonă cu blocuri înseamnă că oamenilor le va fi foarte ușor să vină și să plece de la servicii, să meargă la parterul blocului să-și facă cumpărăturile sau să se regăsească în orice domeniu comercial de care ar avea nevoie sau activitate, cred că nu traficul este marea problemă, traficul este o problemă care trebuie rezolvată prin comisiile de sistematizare, cred că oricine ar fi bucuros, așa cum spunea cineva mai devreme că ar fi plăcut să regăsim în această clădire un spațiu care să includă mult mai multe spații comerciale, chiar și hotelul. Cred că am fi mândri ca în Arad, după câte știu eu, aici se dorește o franciză Hilton, noi mai avem și o franciză Marriott în Arad și dacă o să privim și o să căutăm la nivelul nostru, al orașului Arad foarte puține orașe vom găsi cu două asemenea francize în același oraș. Ar trebui să ne mândrim cu acest lucru și cred că tuturor locuitorilor le-ar place să viziteze locația respectivă, unde ar putea să, găsească servicii de coafură, manichiură, bazin de înot, activități de sport, spațiu comercial, nu văd impedimentul, suntem pe artera principală, nu ascundem această clădire în spate, undeva între case. Zona de umbră, dacă ar fi să ne raportăm la ea, cred că acel bloc de pe Tabacovici fiind în apropierea imediată a caselor afectează mult, mult, mult mai mult casele din prejur decât această construcție. Am studiat puțin proiectul, cunoscându-i

pe investitori, pe dezvoltatori, zona de înălțime care se dorește peste 6 nivele este în vecinătatea arterei principale, nu cred că afectează atât de mult în spate și cred că dacă am fi cinstiți și corecți, ne-am dori să dezvoltăm Aradul Nou nu să-l ținem inhibat în mentalități și cutume. Când spun cutume mă refer la interesele ascunse care există întotdeauna în spatele unor investiții, în spatele unor investitori pentru care alții se luptă să-i împiedice din varii motive și interese, bineînțeles motivate de multe ori financiar. Avem persoane în Arad care nu își doresc acest lucru, cred că știe toată lumea la cine mă refer chiar dacă nu îi spun numele, interesul persoanei deși a plecat din Primărie văd că rămâne constant, ne-a blocat cu spitalul matern doar pentru a obține un comision ..

Dl. Arhitect șef: să nu deviem de la temă, vă rog.

si sper să putem continua investițiile în Arad. Mulțumesc.
.....: dar eu am un interes patrimonial aici, știi? În momentul în care se face blocul, valoarea casei mele scade, deci am un interes patrimonial.

cred că va crește.

Dl. Arhitect șef: să păstrăm dialogul de astăzi în zona temei pentru care ne-am întâlnit. Mai avem pe domnul vă rog.

Bună ziua, locuiesc în de aproximativ 10 ani, sunt întru- totul de acord cu antevorbitorul meu, susțin acest proiect. Într-adevăr probleme cu circulația există, dar cu proiectul respectiv sau fără proiectul respectiv tot alea sunt. Tot la fel de bine pot să spun că în orice zonă din Aradul Nou se va construi și se vor construi într-un viitor mai apropiat sau mai îndepărtat imobile, problema cu circulația va exista dacă onorata Primărie nu rezolvă situația. Deci, susțin încă o dată proiectul, sunt pentru.

Dl. Arhitect șef: în primul și primul rând înainte de a da cuvântul echipei de proiectare și investitorilor, vreau să vă mulțumesc încă odată. Nu întotdeauna sunteți aceeași oameni în sală, aproape întotdeauna sunt diferiți, dar toate consultările publice pe proiecte de urbanism s-au făcut într-o notă de calitate și respect al discursului, lucru care s-a întâmplat și astăzi și pentru asta vă mulțumesc. Acum o să-l rog pe colegul meu să răspundă la câteva din elementele care notându-le poate lămuresc lucrurile și să vedem, fără să depășim încă 15 minute, să încheiem această întâlnire cu consemnările de rigoare. Vă rog!

evident toate aspectele punctate de și de domnul sunt de luat în considerare și problemele ce țin de utilitățile din zonă, vă asigur că vom avea avize obținute de la furnizorii de utilități, nici nu se poate altfel. Deocamdată țin să menționez că suntem la prima etapă a elaborării PUZ-ului, studiu de oportunitate, așa că doar preluăm aceste temeri ale locuitorilor din zonă referitoare la utilități, sunt reale, vă asigurăm că vom obține avizele, vom ține cont de avizele care se vor elibera. Privitor la problemele de circulație sunt reale, nu are rost să avem o poziție ipocrită, să spunem că nu sunt reale toate aceste probleme ce țin de circulație, ca de altminteri peste tot în Arad unde traficul din străzile adiacente este preluat de o arteră principală, întotdeauna sunt probleme. Și eu beneficiez în ghilimele de o astfel de problemă în Grădiște unde locuiesc. Deci sunt probleme reale, dar vreau să vă aduc în discuție următorul aspect: această clădire cu 90 și de apartamente este la artera principală, chiar în fața imobilului, este linie de tramvai, sunt posibilități și există probabilitatea ca o mare parte din locuitori să folosească tramvaiul. Apoi, la un moment dat Primăria avea în discuție un studiu de fezabilitate sau de prefezabilitate pentru realizarea unui sens giratoriu pe artera principală în zona respectivă. Nu știu dacă mai este în discuție acest studiu de fezabilitate, știu că s-a discutat la un moment dat. Mai mult, trebuie să ne gândim dacă s-ar face 96 de unități locative sub forma unor locuințe individuale, dar undeva în partea de vest a străzii Tabacovici, în capătul străzii Tabacovici, cu siguranță traficul care s-ar genera ar fi mult mai împovăraător pentru zonă, decât discutăm de 96 de apartamente chiar la artera principală în proximitatea mijloacelor de transport în comun. Dar nu vreau să mă înțelegeți greșit, este într-adevăr o problemă referitoare la trafic. Cât privește sintagma- bloc între case, domnul cosilier

fie-mi cu iertare nu știu dacă putem să identificăm acest imobil ca fiind între case, sunt într-adevăr și locuințe individuale, dar pe artera principală, caracterul zonei este diferit. Într-adevăr oleacă mai încolo discutăm de case dar aici discutăm în zona respectivă de spații de servicii, comerț, uitați-vă toată Calea Timișorii este preponderent cu spații de servicii și comerț. Mulțumesc.

_____ dacă dvs. ați sta, ați avea locuință acolo și ar ridica un bloc cu 6 etaje și s-ar uita cel de la etajul 6 în curte la dvs, v-ar pica bine?

_____ cu siguranță nu mi-ar place să fie lângă casa mea un bloc cu 6 etaje.

Dl. Arhitect șef: ar mai fi intervenții?

_____ o singură remarcă, domnule _____ mi-l amintesc cu deosebit respect și admirație pe tatăl dvs, un arhitect care a avut curajul la un moment dat chiar pe bulevard să ridice un bloc emblematic, diferit de ceea ce era zona.....Îmi amintesc cu deosebită admirație și respect, eram student când l-am cunoscut pe regretatul domn _____ A avut curajul să ridice ceva diferit.

Dl. Arhitect șef: mai avem intervenții?

_____ vroiam să zic că pentru mine concluzia acestei întâlniri este faptul că am ajuns la un numitor comun, că există o problemă în zonă cu traficul și că există niște probleme care trebuie rezolvate. Din punctul meu de vedere așa cum v-am spus eu doresc să nu-mi fie, sau să-mi fie cât mai puțin afectată calitatea vieții și dacă Primăria, Consiliul Local se preocupă de treaba asta și rezolvă aceste cazuri, eu zic că e un prim pas înainte.

_____ și noi în calitate de investitori vă asigurăm, mai ales că ne și cunoaștem cu majoritatea dintre dvs. și nu numai cu cei prezenți în sală și cu alte persoane care locuiesc pe Tabacovici, și chiar nu am vrea să stricăm o relație veche și de demult pentru o chestiune care să creeze confort sau disconfort, vom ține cont de absolut toate discuțiile care s-au purtat astăzi aici. Am sesizat și noi probleme legate de trafic și alte chestiuni pe care am încercat pe parcursul, inclusiv și pe parcursul discuțiilor cu Primăria, să le ajustăm din mers pentru a ne prezenta în fața dumneavoastră cu o soluție cât mai aproape de realitate și de adevăr. Vom ține cont de toate sugestiile dvs. și sperăm că la următoarea ședință, care va fi probabil după obținerea avizelor necesare PUZ-ului, să fim în asentiment cu absolut toate chestiunile și să avem și soluțiile tehnice, să avem poate și un studiu de trafic care va fi de la comisia de trafic sau de circulație cum se numește în cadrul primăriei, să avem de la canalizare, de la curent, de la absolut toate și atunci vom discuta probabil cu chestii mai concrete, vom ști exact ce avem de făcut, probabil ni se vor trasa de fiecare instituție în parte soluțiile tehnice pentru a nu afecta restul. E logic că, nu o să ne dea cineva curent dacă nu este în zona respectivă, să ne pună să facem ajustările necesare ca să nu afectăm nici populația din zonă dar ca să ne asigurăm și noi necesarul în zona respectivă. O altă chestiune care vreau să, probabil că ați văzut în presă, a apărut primul proiect pe care am vrut să-l facem noi, să știți că nu a fost obraznic nici acel proiect chiar dacă la momentul acela era P+10 pentru că P+10 era toată partea asta de aici..... dar pentru că am sesizat că există un disconfort, mă rog o preconcepție așa legată de regimul de înălțime am hotărât să renunțăm la ideea respectivă chiar dacă în opinia noastră am considerat că un pic e afectată calitatea, aspectul imobilului și în același timp și relația cu lanțul hotelier pe care eu nu pot să-mi permit să-l spun pentru că noi avem semnată o convenție cu ei și nu putem spune numele.

_____ la momentul acesta pe noua gândire sunt locuințe colective și funcțiuni complementare care am zis că rămân toate, absolut toate. Deci parterul și mezaninul rămâne tot cu funcțiune complementară, coafor, frizerie, deci vrem să împărțim mai multe chestii și să aducem acolo în zonă inclusiv sală de sport

A avut și partea de hotel care era în zona mai înaltă care nu ar fi afectat....un mix, deci avea în plus pe lângă ce propunem acum și partea aceasta, ajustând toată chestiunea asta cu siguranță nu ne mai calificăm. Noi avem aici....

_____ dacă ajustanți invers era mai bine. ...dacă rămânea partea hotelieră și în partea cealaltă să tăiați de la locuințe cred că era mai bine.

_____ rating-ul de oraș să știți că nu e foarte atractiv pentru un lanț hotelier de 5 stele ca idee vă spun acum, că avem studiu. Exact chestiunea legată de funcțiuni complementare și mix-ul ăsta a ridicat un pic scoring-ul și am reușit să-i aducem, fără asta nu reușeam. Adică la momentul acesta cu siguranță nu mai prezintă interes, ca idee tot din cadrul studiului vă spun că în Arad avem un număr mic de locuri de cazare și în primul rând nu avem suficiente de 5 stele și de 4 stele și vă spun ca o chestie, ca o paranteză, care nu am știut-o până nu am făcut acest studiu, în caz că se dorește la Arad să se joace un meci de fotbal de echipă națională nu se poate pentru că nu ai suficiente unități de cazare de 5 stele și de 4 stele,

_____ faceți 5 stele acolo și vă susțin.

_____ este un normativ UEFA, nu inventez eu, ca idee. Orice chestiune de genul acesta s-ar fi făcut cu siguranță ar fi adus și un disconfort, nu zice nimeni că nu este și parte de disconfort, dar cred că merită acel disconfort pentru că, spunea și d-nul Șerban că o să-i scadă, nu o să-i scadă, o să-i crească prețul, dacă locuiești lângă un lanț hotelier din acesta cu siguranță altfel sună. O altă chestiune care vreau să v-o aduc în atenție este că în zona respectivă, în paralel cu parcul cum intrați dvs. din principală, acolo sunt mai multe case care la momentul acesta sunt la vânzare, la un moment dat nu știu dacă noi sau altcineva le vor achiziționa, dar nu le vor achiziționa cu siguranță pentru a face, a se muta, a-și face locuința acolo, la principală să-i bată tramvaiul în cap ș.a.m.d., tot pentru o chestiune de genul acesta. Noi, opinia mea ar trebui să facem front comun împreună să rugăm Primăria sau să punem presiune pe Primărie, nu știu cum vreți să spunem ca să rezolvăm acolo un sens giratoriu pentru că vor mai urma cu siguranță în anii care vor veni și vor urma și alte provocări de acest gen. Adică ori vom rămâne cu acele, știți cum arată casele, avem niște poze, sunt ruine, sunt vreo 7000 mp care vor fi la un moment dat la vânzare, cineva când le va lua, va veni tot cu o gândire de genul acesta, nu o să vină cu P+2 sau P+1 în condițiile în care și în Alfa în cartier sunt P+4. Deci cu siguranță soluția noastră împreună este să încercăm să găsim soluții împreună cu Primăria să rezolvăm chestiunea de acces în zona respectivă. Și faptul că nevoia de locuințe este o sumă fixă într-un oraș, nu e o sumă în creștere sau în descreștere decât funcție de niște elemente. De exemplu dacă noi blocăm acolo 90 de apartamente poate dintre aceia, 20 și-ar fi făcut casă în capătul Tabacovici, dar blocându-i aici, dându-le acces, i-am scos din capătul lui Tabacovici, că alții nu vor fi că nu este populație mai mare.

DI. Arhitect șef: aș vrea să ne apropiem de încheiere, scopul este să auzim observațiile.

_____ vă mulțumesc.

DI. Arhitect șef: mulțumim și noi. Eu pot să vă spun trei lucruri: cel mai simplu este cel mai complicat, și anume: lucrez de 20 de ani în administrație, acest proiect este cel mai dificil pe care trebuie să-l gestionez din postura de Arhitect șef. Este dificil și de aia mă bucur că ați venit aici pentru că el privește atât interesul privat al unor arădeni cât și interesul public al tuturor arădenilor. Al doilea lucru: s-a făcut vorbire la început de o amenajare a parcului, evident că după discuția de azi cred că investitorii vor lua în considerare studiul de trafic în așa fel încât să producă o livrabilă care poate fi folosită de administrație, cred că asta ar putea să fie un bun dialog și o continuare. Și poate cel mai important este să păstrăm intenția noastră de a face orașul ăsta mai bun. În toate discuțiile cu toate argumentele, cu toată puterea pe care o are fiecare și cu capacitatea de argumentare să căutăm să găsim soluții pentru oraș. Eu vă mulțumesc mult, sigur o să ne mai întâlnim, cel puțin când vom ajunge în etapa a doua și sper ca de fiecare dată să avem o contribuție care să ne ajute să luăm deciziile bune. O zi bună!

_____ am o misiune, când am luat cuvântul, am aici o petiție a locuitorilor, deci dacă puteți să o preluați

DI. Arhitect șef: o înregistrați, nu o luăm acum, o înregistrați la camera 5 în urma întâlnirii și noi o preluăm și o transmitem pentru răspuns.



aș fi vrut să dau anumite...

Dl. Arhitect șef: scopul nu este să fim polemici azi, fiecare și-a expus punctul de vedere liber, are toate argumentele, dvs. adăugați această hârtie care mi se pare normal să o faceți și vom avea o încheiere scrisă. Mulțumim mult de tot.

Nume și prenume	Funcția	Semnătura
Ciurariu Sorin	Arhitect Șef	Semnat digital de catre Emilian Sorin Ciurariu Data: 14.04.2025 09:05:35
Bărbătei Ioana	Șef serviciu - Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente	Semnat digital de catre Ioana Barbatei Data: 11.04.2025 10:57:58
Bulboacă Antonina	Responsabil de relația cu societatea civilă	Semnat digital de catre: Horja Marioara Data: 11.04.2025 09:50:13