

Minuta
dezbaterii publice online a

documentației de urbanism: P.U.D. - Construire imobil cu funcțiuni mixte - birouri și locuințe, amplasament municipiul Arad str.Blajului nr.5, inițiator Ciachir Amalia Maria, elaborator SC TARA PLAN SRL

În conformitate cu Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, în data de 16.12.2021, ora 16⁰⁰, la sediul Primăriei Municipiului Arad, sala "Regele Ferdinand", a fost organizată dezbaterii publice online având ca obiect documentația de urbanism mai sus menționată. Dezbaterii publice online a fost organizată la inițiativa Primăriei Municipiului Arad.

La dezbaterii publice au participat:

Reprezentanți ai Primăriei Municipiului Arad:

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

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

- Doamna Ursachi Daniela - reprezentant proiectant general TARA PLAN S.R.L.
- Doamna Avocat Oargă Gabriela – reprezentant contestatari domnul Pîtea Iancu Viorel, Pîtea Mariana, Pîtea Alexandru și Pîtea Anca Adina, precum și a domnului preot paroh al Parohiei Evanghelice de pe strada Blajului, nr. 2
- Doamna Simonfi Ildiko – contestatar, locatar str. Blajului nr 1, ap 5.

Număr total participanți: 10

Activități:

Ora 16⁰⁰ – 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 Ciurariu Emilian-Sorin – moderatorul dezbaterii

Ora 16¹⁰– propuneri/recomandări de la participanți și sesiune de întrebări – răspunsuri

Ora 17¹⁰– încheierea dezbaterii publice

Dezbaterea publică a fost deschisă și moderată de către domnul Ciurariu Emilian Sorin – 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, Ciurariu Emilian-Sorin
- Doamna Ursachi Daniela – Reprezentant proiectant general Tara Plan
- Doamna Avocat Oargă Gabriela - reprezentant contestatari domnul Pîtea Iancu Viorel, Pîtea Mariana, Pîtea Alexandru și Pîtea Anca Adina, precum și a domnului preot paroh al Parohiei Evanghelice de pe strada Blajului, nr. 2
- Doamna Simonfi Ildiko – contestatar, locatar str. Blajului nr 1, ap 5.

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

Doamna Ursachi Daniela: Această documentație de urbanism, aflată în discuție, urmează aprobării P.U.Z.-ului din 2020. Prin proiectul pe care dorește să îl propună, s-au făcut câteva modificări față de varianta care a fost avizată: s-au propus beneficiarului și a fost de acord să se renunțe la un regim de înălțime care ajungea până la P+3 etaje, s-a păstrat CUT-ul, POT-ul permis, s-a schimbat regimul de înălțime și au fost păstrate retragerile impuse prin P.U.Z.-ul care a fost aprobat în cursul anului 2020. Se propune un corp de clădire care să se alipească de clădirea Parohiei Evanghelice de pe strada Blajului, nr. 2 și se va alipi și de clădirea care este amplasată pe latura de nord, aceasta fiind în proprietatea Primăriei Arad. Noul proiect preia aliniamentul clădirii de la adresa de pe strada Blajului nr. 5, clădirea Bisericii; terenul este amplasat pe un colț, practic. Trebuia preluat ori aliniamentul clădirii Blajului nr. 1, ori aliniamentul clădirii Blajului nr. 5. La clădirea care este situată la nr. 1, pe str. Blajului, pe calcanul din curtea studiată, există ferestre de vedere, din acest motiv aliniamentul preluat este dat de clădirea Bisericii Evanghelice - Lutherane. Pe latura de est, se asigură retragerea impusă prin P.U.Z. de minim 3 m. Se păstrează o tipologie a zonei, ca și soluție, referitor la șarpanta și învelitoarea cu țiglă, deci acoperișul va fi în concordanță cu cele învecinate, clădirea respecta înălțimea la streășină față de înălțimea la streășină a clădirii învecinate. Soluția propusă a fost prezentată Comisiei Direcției de Cultură și Monumente de la Timișoara, s-a emis un aviz consultativ în acest sens. Propunerea P.U.D.-ului a fost transmisă prin intermediul beneficiarului, către toți vecinii interesați, dumnealor știu cum arată noul proiect. Pe terenul în discuție, astăzi există o clădire care ocupă 132 de mp, cu un stadiu avansat de degradare, proiectul nou propus ocupă la sol tot 132 de mp.

Doamna Simonfi Ildiko: Doamna Simonfi locuiește la adresa de pe strada Blajului nr. 1 și are la parter și la demisol câte 3 ferestre; aceasta contesta că studiul de însorire nu este gata și dorește să se clarifice acest studiu, mărturisind că are umbră aproape tot timpul, pe toată fațada clădirii, iar soarele nu bate o oră sau o oră și jumătate, așa cum a fost informată conform studiului.

O altă problemă ridicată de doamna Simonfi este în ciuda retragerii față de proprietatea dumneaei, de 3 metri, dacă se va lua în considerare o eventuală consolidare a clădirii de pe strada Blajului nr. 1, având în vedere că acea clădire este foarte veche.

De asemenea, ridică problematica dreptului de servitute de la beneficiarul noii structuri, pentru întreținerea clădirii dumneaei, ori pentru înlocuirea geamurilor proprietății. Dorește să primească asigurări că nu va fi obligată să-si desființeze geamurile, ori să pună geamuri mate, întrucât acestea au fost de la început acolo, susține doamna Simonfi.

Doamna Ursachi Daniela: Referitor la studiul de însorire, aceasta mărturisește că se referă la soluția P.U.Z., acea lucrare a fost deja aprobată, iar în acea soluție a fost introdus un studiu de însorire. Referitor la soluția pe care o propune TARA PLAN prin P.U.D, studiul de însorire nu a fost depus, spune doamna Ursachi. S-a lucrat pentru stabilirea efectelor viitoarei clădiri în relație cu proprietatea doamnei Simonfi. Astfel, clădirea propusă de TARA PLAN este mai mică decât casa parohială. Un studiu de însorire la faza P.U.D îi va fi pus la dispoziție doamnei Simonfi. Clădirea propusă este mai mică decât casa parohială, care crează o umbră în care se va încadra și clădirea nouă.

Forma clădirii nou propuse este cea a unui dreptunghi, care se alipește de casa parohială, iar pe latura de nord la clădirea care există, se retrage cu 3 metri față de casa cu iederă și față de proprietatea doamnei Simonfi cu 6,4 m. Însă pe mijlocul laturii dinspre proprietatea doamnei Simonfi, se formează o forma geometrică, jumătate de oval, care formează un maxim de apropiere de 3,6 m față de proprietatea dumneaei.

Referitor la accesul asigurat pentru întreținerea proprietății prin curtea doamnei Ciachir, doamna Ursachi întărește faptul că accesul este permis prin lege, cu o comunicare prealabilă cu vecinul, pe o perioadă de timp, iar vecinul este obligat să asigure acest acces. Însă pentru asigurarea suplimentară se poate face un acord notarial expres. Dreptul de servitute oferă un drept mult mai extins.

Consolidări la clădirea doamnei Simonfi nu se prevăd prin proiect, există elaborată o expertiză tehnică de rezistență, iar rezultatul acelei expertize se referă la realizarea alipirilor la cele două clădiri. Însă prin amplasarea clădirii doamnei Simonfi față de clădirea nou propusă la o distanță așa de mare, nu intră în calcul realizarea de consolidări, subzidiri sau alte lucrări de acest tip.

Doamna Simonfi Ildiko: Referitor la jumătatea de oval, doamna Simonfi întreabă dacă este suficientă distanța de 3 metri menționată de doamna Ursachi, pentru a nu fi afectată rezistența clădirii dumneaei.

Doamna Ursachi Daniela: Îi răspunde doamnei Simonfi că de expertiza tehnică de rezistență se ocupă domnul inginer Adomnicăi. Este elaborată o expertiză tehnică de rezistență și nu se consideră influențată clădirea doamnei Simonfi. În cazul în care dorește ca acest lucru să fie menționat în această expertiză, se poate solicita un punct de vedere domnului Adomnicăi distinct față de relația cu proprietatea dumneaei.

Doamna Av. Oargă Gabriela: Referitor la alipirea clădirii de pe Bulevardul Revoluției nr. 57, ca fiind proprietatea Primăriei Municipiului Arad, doamna Oargă susține că este o clădire în litigiu. Dumneaei spune că acea clădire nu are regimul de proprietate foarte clar stabilit.

Despre expertiza tehnică la care s-a făcut referire în cadrul acestei dezbateri, solicită a i se pune la dispoziție concluziile acestei expertize.

Doamna Ursachi Daniela: Dumneaei spune ca litigiul menționat nu urmărește să stabilească cine este proprietarul clădirii, ci să facă o corecție vizavi de apartamentarea și ieșirea din indiviziune care s-a produs în acea incinta. Consideră ca acel litigiu la care doamna avocat a facut referire nu va ține pe loc un studiu de urbanism. În situația în care proprietarul acelui imobil se va schimba, referințele studiului elaborat de TARA PLAN sunt pentru interiorul parcelei Ciachir. Astfel, în cazul schimbării proprietarului acelui imobil, pentru proiectul propus de TARA PLAN, nu ar exista niciun impact. S-a analizat care ar fi impactul din perspectiva aspectului în zonă și din perspectiva aliniamentului impus de clădirea parohiala. Despre celălalt litigiu, la care doamna avocat Oargă a făcut referire și la care se așteaptă un rezultat în cursul lunii decembrie, privind solicitarea clienților doamnei avocat de a fi anulat efectul P.U.Z-ului, este un lucru asumat de beneficiar, se face doar o lucrare de urbanism, se studiază practic o proprietate, iar clientul și-a asumat că își suportă costurile de elaborare a P.U.D - ului, chiar în eventualitatea în care P.U.Z-ul s-ar putea anula. Dacă P.U.Z-ul se anulează, toată construcția propusă prin P.U.D, dispăre. P.U.D-ul este o lucrare interioară P.U.Z-ului. TARA PLAN se raportează la prevederile și la reglementările stabilite prin P.U.Z. Însă nimeni nu poate împiedica a se realiza un studiu cu bani proprii și pe teren propriu, cu riscul ca acele documente să se anuleze și totul să rămână doar o cheltuială.

Doamna Av. Oargă Gabriela: Toate comentariile raportate la P.U.Z. pentru clienții dumneaei nu le mai susține, deoarece așteaptă decizia instanței în cazul anulării sau menținerii P.U.Z.

Doamna Ursachi Daniela: Proiectul propus de TARA PLAN este mai mic ca și înălțime și arată altfel decât cel aprobat prin P.U.Z. S-a realizat la Direcția de Cultură și Monumente o verificare cu rol consultativ pentru a fi siguri că sunt pe o direcție acceptată de dumnealor. De aceea s-a întocmit expertiza tehnică de rezistență, dorind a avea o clădire care de la început să se știe cum va arăta: expertiza are un rol intern, pentru a confirma TARA PLAN că are soluții structurale, spre exemplu: care este cota de fundare a clădirii parohiale, care este adâncimea fundației clădirii de pe latura de nord, din ce sunt fundatiile, unde este apa freatica, mai multe detalii tehnice. Doamna Ursachi nu consideră că este nevoie de un expert asistent, așa cum susține doamna avocat, considerând că echipa domnului inginer Adomnicăi este competentă și că nu vecinii ar trebui să știe conținutul documentelor tehnice; nu este competența dumnealor să evalueze specificațiile acestor lucrări. Astfel de documente se emit de către cei care au acest drept și se utilizează de către cei care au dreptul să le verifice și să valideze documentele tehnice în cauză; dar expertiza trebuie să existe, altfel nu se emite nicio autorizație, care este în grija Primăriei Arad, susține doamna Ursachi.

Doamna Av. Oargă Gabriela: Doamna Oargă precizează că cei doi clienți ai dumneaei, Biserica Evanghelică - Lutherană din Arad, prin domnul preot paroh Jakab, pe care o reprezintă și familia Ciachir s-au înțeles amiabil ca această expertiză pentru alipire să se facă împreună, pentru ca temerile pe care domnul preot paroh le are pentru viitorul clădirii să fie înlăturate fără suspiciuni, iar familia Ciachir a acceptat acea propunere.

În ceea ce privește solicitarea certificatului de urbanism, doamna avocat susține că cei pe care dumneaei îi reprezintă, pot solicita accesul la acest document, pentru a putea formula observații privitoare la cadrul în care urmează a se autoriza acest proiect.

Doamna Ursachi Daniela: Clarifică faptul că expertiza tehnică de rezistență nu este necesară la faza P.U.D.; acest studiu a fost întocmit pentru a fi convinși că proiectul se poate materializa corect, cât și faptul că acordul vecinilor se va da la etapa autorizației de construire.

Susține că va contacta familia Ciachir, pentru a lămuri situația promisiunii expertizei tehnice familiei Ciachir către domnul preot paroh Jakab Ștefan.

Atunci când s-a întocmit expertiza tehnică de rezistență, începutul acestei expertize a însemnat a se face un studiu geotehnic al terenului, care a implicat inclusiv o dezvelire de fundație a clădirii parohiale. Dumneaei a obținut acordul domnului preot paroh Jakab Ștefan pentru a se face o dezvelire semnificativă de fundație a casei parohiale, susținând că dacă domnul Jakab ar fi de acord să i se pună la dispoziție studiul geotehnic cu dezvelire de fundație, pentru a avea un punct de pornire al oricăror discuții viitoare, în caz contrar oricât de mulți experți de rezistență ar fi implicați, nu își vor putea fundamenta soluția dacă nu se știe cum este fundația casei parohiale în realitate. Domnul Jakab a fost martor atunci s-a dezvelit fundația. Studiul geotehnic poate fi pus la dispoziția domnului preot paroh, căci poate fi de folos la o dată ulterioară, în cazul unor subzidiri eventuale, ori a altor lucrări.

Doamna Ursachi susține că expertiza tehnică are soluții pentru alipire, doar ca trebuie mai mulți factori implicați. Dumneaei întărește faptul că în această fază a proiectului – P.U.D, vecinii sunt doar informați asupra acestei operațiuni.

Doamna Av. Oargă Gabriela: Solicită ca partea din studiul geotehnic să îi fie comunicată, cea care îi poate fi pusă la dispoziție, iar în ceea ce privește expertiza tehnică dorește să știe dacă îi poate fi comunicată sau nu.

De asemenea, dorește ca imobilele de pe strada Blajului nr. 2 și Biserica Lutherană-Evanghelică să nu fie vătămate prin această documentație P.U.D., iar imobilul de pe B-dul Revoluției nr. 57 să nu fie vătămat în urma propunerilor care se vor aproba prin P.U.D.

Domnul Emilian Sorin Ciurariu Arhitect Șef: Intervine concluzionând ca se vor urma toți pașii legali în legătură cu studiul de însorire, partea de posibilități de intervenție de așa natură încât legal vorbind, să nu se aducă nicio vătămare proprietăților adiacente.

Genul acesta de intervenții de completare a țesutului urban istoric, sunt intervenții la ordinea zilei, nu sunt excepționale, astfel în măsura în care calibrarea lor este corespunzătoare, se va încuraja ca toate spațiile să aibă cel puțin aceeași calitate ca cele din zona pieței Bisericii Evanghelice - Lutherane și a clădirilor din jur. Se vor continua demersurile și partea de informare, conform legii, așa încât toată lumea să fie informată în legatură cu fiecare etapă.

Arhitect Șef
Emilian Sorin Ciurariu

Serviciul Dezvoltare Urbană
și Protejare Monumente
Sandra Dinulescu

Întocmit
Consilier
Mihai Mitrofan
