

În atenția d-lui. primar **Călin Bibarț**

Subsemnații locuitori din cartierul Gai, cu datele de identificare în tabelul anexat formulăm prezentul:

## **M E M O R I U**

prin care solicităm să respingeți investiția propusă constând în *"PUZ și RLU aferent – zonă cu funcțiuni mixte – locuințe colective în regim de înălțime 2S + P + 9E + PH și funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism, administrativ, spații verzi și locuri de parcare, jud. Arad, mun. Arad, cartier Gai, str. Aurel Vlaicu nr.284"* imobil înscris în CF 310277 Arad – și racordarea acesteia la rețeaua de utilități existentă, având în vedere următoarele:

## **CONSIDERENTE**

1. Zona studiată nu este suficient de mare astfel încât să se constate faptul că pe toate laturile adiacente zonei există doar locuințe proprietate privată cu regim de înălțime parter sau maxim P+1E. Propunerea unui PUZ pentru un regim de înălțime de  $2S + P + 9E + PH$  este total nejustificată, inoportună, fiind afectată intimitatea locuitorilor din vecinătatea complexului pe o distanță considerabilă, iar proiectul propus nu are niciun studiu cu privire la această situație. În acest cartier de case, la achiziția proprietăților locuitorii au avut argumente liniștea, intimitatea și zona. **Așadar, potențialul maxim de înălțime ar trebui să fie S + P + 1E (+ M) astfel încât să fie respectat standardul zonei și protejarea intimității proprietăților, dar și designul urbanistic al zonei care ar trebui să fie studiată.**

Mai mult decât atât, proiectul nu respectă reglementările legale privind aliniamentul propus de 28 m față de regimul de înălțime de 37,5 m.

Totodată, numărul de parcări propus nu respectă prevederile legale raportat la dimensiunea proiectului, respectiv numărul maxim de locuri de parcare de 837 este insuficient față de minimum de 1.116 locuitori (asta dacă se au în vedere maxim 2 adulți/locuință propusă) + realizarea unei zone de servicii. În mod evident, cele 837 locuri de parcare nu pot deservi o astfel de zonă cu locuințe colective cu un număr de 558 apartamente (ce presupune cel puțin 1.116 locuitori adulți și 2 mașini/familie cu 2 adulți), la care se adaugă și o zonă de servicii, **fiind cert că locuitorii noii zone de locuințe propuse vor parca pe străzile adiacente, ceea ce conduce la afectarea circulației în zonă, străzile Fântânii, Faurilor și Laptelui având o lățime de maxim 5-6 metri.**

2. Infrastructura de utilități apă, canalizare este în prezent subdimensionată, astfel că în acest moment nu mai permite și racordarea locuințelor *colective în regim de înălțime 2S + P + 9E + PH (total 558 apartamente, respectiv minim 1116 locuitori noi și 837 locuri de parcare) și funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism, administrativ*, așa cum este precizat în proiectul propus, **infrastructura de utilități apă și canalizare actuală nefiind proiectată și executată pentru a deservi zonă de blocuri.** În consecință, având în vedere faptul că toate construcțiile, inclusiv parcările, vor fi racordate la toate rețelele de utilități existente în zonă, subliniem faptul că și în prezent canalizarea funcționează deficitar fiind subdimensionată la condițiile climaterice și la numărul de proprietăți imobiliare. În perioadele cu ploi abundente rețeaua de canalizare de pe strada Faurilor (și nu numai, în general pe majoritatea străzilor din cartier) nu face față, canalizarea refulează pe stradă și căile de acces, iar cei de la serviciul de canalizare al RAAC S.A. sunt solicitați pentru intervenții de urgență. **Propunerea privind întubarea canalului pluvial**, care pornește de pe strada Faurilor, continuă prin zona străzii Laptelui, a străzii Fântânii, iar pe strada Bogdan Voevod este acoperit în întregime și dezafectat, fiind întreruptă scurgerea apei fluviale, **nu este viabilă.** Din această cauză în perioadele în care precipitațiile sunt abundente pe proprietate se acumulează multă apă, zona fiind una mlăștinoasă.

Mai mult decât atât, în zonă nu există posibilitatea racordării la rețeaua de apă pentru stingerea incendiilor, rețeaua de hidranți fiind inexistentă, iar un asemenea proiect necesită o rețea de apă specială pentru stingerea incendiilor nefiind posibilă racordarea la rețeaua de apă existentă.

Nu în ultimul rând, infrastructura de energie electrică este subdimensionată la numărul de proprietăți existente, în zilele de vară când consumul de energie electrică este mare funcționează sub capacitate, iar racordarea la aceeași rețea, cum se menționează în proiectul propus, nu face altceva decât să provoace haos în zonă.

3. Pe proprietatea imobiliară pentru care se solicită PUZ-ul s-a format în timp un ecosistem natural de păsări sălbatice, fazani, rațe sălbatice, berze și alte specii inclusiv broaște în zona canalului pluvial care înconjoară proprietatea. Distrugerea acestui ecosistem ar putea avea consecințe negative asupra faunei existente. Se poate pune problema unui studiu de impact de mediu asupra faunei din zonă.

4. **Infrastructura rutieră este deficitară în prezent, în special pe Calea Aurel Vlaicu în zona RAR vis-a-vis de proiectul propus, fiind una din zonele cu accidente de circulație frecvente.** Lipsa indicatoarelor de oprire interzisă la intersecțiile strada Faurilor și strada Fântânii cu Calea Aurel Vlaicu, a locurilor de parcare suficiente, a zonelor de decelerare pentru

RAR, Takata Petri și pentru căile de acces spre cartierul Gai, iar drumurile de acces foarte înguste, în nici un caz nu vor face față. În proiectul propus nu este prevăzută realizarea unui sens giratoriu, respectiv calibrarea infrastructurii rutiere la acest complex, ținând cont de implicațiile ce le aduce creșterea semnificativă a traficului în zonă. **Prin urmare, se impune efectuarea unui studiu de impact cu privire la circulația rutieră în zona afectată de investiție (care, în mod indubitabil, este mai mare decât zona studiată) înainte de a se aproba construirea a 9 blocuri în regim de S+P+9E+PH, pentru un număr total de 558 apartamente, respectiv echivalentul a minim 1116 noi locuitori + zonă de servicii, pe un teren de 2,4 hectare, în mijlocul unei zone rezidențiale cu locuințe unifamiliale construite în regim de S+P+1E+M.**

5. Adoptarea unui PUZ de asemenea dimensiune ar trebui să aibă la bază și un studiu cu privire la necesitatea unor servicii publice cum ar fi creșă, grădiniță, dispensar medical, spații comerciale, serviciu de poștă și alte servicii conexe în funcție de numărul de unități locative rezultate precum și de situația proprietăților imobiliare din zonă.

6. În proiectul de PUZ propus nu se respectă reglementările aprobate prin HCL 573 din 26.10.2022 privind spațiile verzi, în sensul în care proiectul realizat de "Pro Arhitectura S.R.L. are un total de 12,5% spații verzi, parc, locuri de joacă copii, agrement în timp ce în HCL limita minimă este de 25%;

([https://www.primariaarad.ro/dm\\_arad/2022/hotarari.nsf/7E3EDB0B6AC97741C22588F40035F392/\\$FILE/572%20H%20din%2026%2010%202022.pdf?Open](https://www.primariaarad.ro/dm_arad/2022/hotarari.nsf/7E3EDB0B6AC97741C22588F40035F392/$FILE/572%20H%20din%2026%2010%202022.pdf?Open))

7. Având în vedere amploarea investiției și valoarea acesteia este indicat să se verifice *bonitatea solicitantului, a investitorului precum și o mai mare atenție la proiectul de PUZ realizat în mod defectuos, din următoarele considerente:*

-obiectul principal de activitate al societății solicitante *Adama Management S.R.L. având CUI RO16656185 și J40/4397/2012, cu sediul în București, sector I, str. Șoseaua București-Ploiești nr. 73-81, Clădirea 3, et. 1, camera 108, este „activități de consultanță pentru afaceri și management”, asociat unic la societății fiind Adama Romania L.T.D. cu sediul social în Cipru, Nicosia 1080, 12 Dimostheni Severi, Birou 601, etaj 6, înființată în data de 10.04.2008, conform furnizare de informații de la ORC;*

- proprietar al terenului este societatea *Ideal West Residence S.R.L. având CUI RO34696471, J40/7736/2015, cu sediul social în București, sector I, strada Berzei, nr. 62, corp A, parter, camera 1, conform furnizare de informații de la ORC;*

-proprietatea imobiliară a fost dobândită în 20 decembrie 2023 conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 1640, conform încheierii de CF nr. 171884 din 20.12.2023 și a extrasului de carte funciară CF 310277 Arad;

-în perioada 2014-2022 solicitantul *Adama Management S.R.L.*, nu a avut niciun angajat iar rezultatele financiare publice ale societății de la înființare din 2005 și până în anul 2022 sunt doar pierderi: (surse - <https://www.listafirme.ro/adama-management-srl-16656185/> și <https://mfinante.gov.ro/domenii/informatii-contribuabili/persoane-juridice/info-pj-selectie-dupa-cui>),)

Precizăm că toate detaliile menționate în prezenta contestație sunt publice fiind obținute din registrele de publicitate OCPI, ORC și de pe site-uri web.

Orice proiect de PUZ pentru o asemenea investiție majoră trebuie tratat cu mai multă atenție și din toate punctele de vedere legale, tehnice, economice și financiare atât de serviciile de specialitate ale Primăriei Arad, cât și de Consiliul Local al municipiului Arad, înainte de adoptare.

**În concluzie, amenajările propuse prin proiectul de PUZ sunt pe o suprafață de 32.660 mp (zona studiată) în timp ce proprietatea imobiliară conform CF 310277 Arad are numai 24.193 mp, deci un procent 75% din documentația de urbanism este reprezentată de parcela pe care urmează a fi efectuată investiția.** Or, raportat la argumentele expuse *supra*, este cert că investiția propusă va afecta o zonă mult mai mare decât cea studiată în documentația de urbanism, mai cu seamă că dezvoltatorul dorește să construiască blocuri cu o înălțime de peste 10 etaje, ceea ce face ca documentația de urbanism înaintă spre aprobare să fie vădit nelegală. În acest sens, supunem atenției faptul că aprobarea documentației de urbanism PUZ presupune stabilirea/analizarea de către administrația publică locală (în speță, Consiliul local al municipiului Arad) dacă impactul investiției propuse asupra tuturor locuitorilor din zona respectivă, nu doar asupra celor 15 locuințe din imediata apropiere, este unul cu adevărat pozitiv sau, în situația în care constată că este unul negativ, trebuie să respingă documentația de urbanism.

Nu în ultimul rând, precizăm faptul că investitorul privat nu a respectat obligativitatea informării populației prin mijloace de informare în mass-media și prin afișaj la locul investiției, afișarea fiind defectuos realizată cu vădita intenție de a trece neobservat acest proiect.

Ca urmare a celor precizate mai sus, vă rugăm să faceți toate verificările necesare și să respingeți aprobarea documentației de urbanism PUZ întrucât, astfel cum a fost înaintată pentru aprobare, nu respectă prevederile legale aplicabile și este inoportună într-un cartier tradițional și exclusiv de case unifamiliale construite în regim de S+P+1E+M.

Arad, 19 februarie 2024,

Adrian Cioia  
*Adrian Cioia*

Anexăm la prezentul memoriu tabelul cu 311 semnături (31 pagini)