

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
ETAPA I – PREGĂTITOARE – ANUNȚAREA INTENȚIEI DE ELABORAREA PUZ

- PUZ și RLU– Construire clădire cu destinația de spații comerciale și funcțiunea spații servicii
- Amplasament - municipiul Arad, str.Bucegi nr.2
- Beneficiar: Ilieș Viorica
- Proiectant – SC STACONS SRL, proiect nr.28/2021

Detalii privind tehnicile si metodele utilizate pentru a informa si a consulta publicul

Potrivit prevederilor ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism s-au efectuat următoarele activități:

- Prin adresa nr. 64325/2021, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I - pregatitoare –anuntarea intentiei de elaborare PUZ si RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.
- Printr-un anunț afișat pe site-ul www.primariaarad.ro, cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 16.09.2021-26.09.2021, referitor la documentația Studiu de Oportunitate disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49.
- S-a întocmit anunțul conform anexa 1 la Ord. 2701/2010 și s-a transmis beneficiarului în vederea amplasării acestuia în loc vizibil pe parcela care a generat PUZ.
- Inițiatorul P.U.Z-ului a afișat anunțul pe un panou rezistent la intemperii cu caracteristicile stabilite în anexa 1 la Ord. 2701/2010, pe parcela care a generat Planul Urbanistic Zonal, în data de 16.09.2021 menținându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografiile care demonstrează amplasarea panoului în locația stabilită.
- Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, organizată în data de 02.09.2021.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană.

Prin adresa înregistrată cu nr.74321/27.09.2021 dl. [REDACTAT] cu domiciliul în Arad str.Bucegi nr.2A ne aduce la cunoștință următoarele:

”Conform documentației depuse spre aprobare de d-na Ilieș Viorica, îmi sunt aduce următoarele prejudicii în mod continuu și ireversibil vieții private cât și confortului din interiorul locuinței, după cum urmează:

- Regimul de înălțime, solicitat spre aprobare de dânsa la cap.II pagina 7, punctul 04-și anume 18m, compusă din P+3E+Er depășește cu mult regimul de înălțime al tuturor caselor dispuse pe aceeași parte a întregii străzi, inclusiv a imobilului meu care astfel ar fi privat de un minim de intimitate în interiorul curții și nu numai , atâta timp cât orice persoană aflată la interiorul clădirii vecine(clădire ce se dorește a fi:”spații comerciale și de birouri” conf.documentație) ar avea o vedere panoramică și foarte detaliată asupra bunurilor și persoanelor aflate în curtea mea. Totodată, a doua problemă conexasă regimului de înălțime solicitat cât și a faptului că se află poziționată la sud față de imobilul meu ar fi umbra generată de clădire asupra curții și a casei mele, umbră care conform amplasamentului celor două clădiri ar afecta mai mult de două treimi din durata totală a zilei. Din totalul de 9 geamuri/uși cu care este prevăzută casa, 5 dintre acestea se află în curte, poziționate spre sud începând de la o înălțime de 1m față de sol.

- Accesul auto pe două benzi la limita de proprietate dintre cele două imobile, așa cum este prezentat în propunerea înaintată de d-na Ilieș viorica , la mai puțin de 4m față de zideul casei din interiorul curții mele generează un disconfort suplimentar familiei, zgomote și vibrații cauzate de un trafic auto și pietonal intens, având în vedere natura reală a investiției ce se dorește să fie făcută și anume: înstrăinarea terenului unei terțe persoane în vederea construirii unei farmacii cu sistem de servire de tip ”drive-thru”- servire la geam, direct în mașină, iar calea de acces menționată în proiect având scopul real de a facilita accesul clienților spre zona de servire.
- Un alt aspect ce nu a fost tratat corespunzător de solicitant, este cel al poluării luminoase pe timp de noapte, având în vedere distanța redusă dintre cele două clădiri, iluminatul nocturn al căii de acces auto cât și iluminatul ambiental al clădirii vor diminua semnificativ confortul în incinta locuinței mele.
- O altă consecință cu potențiale urmări nefavorabile locuitorilor din zonă, este ieșirea auto spre str.Bucegi, stradă îngustă cu frecvente probleme de fluidizare a traficului datorită lățimii reduse a acesteia, care prin preluarea unui trafic suplimentar, deviat prin aceasta cale de acces auto din strada Cocorilor, ar provoca și mai multe blocaje și disconfort nouă, rezidenților din această zonă.

Având în vedere toate cele menționate anterior, rog să luați act de prezenta contestație și să respingeți solicitarea d-nei Ilieș Viorica, întrucât prin aceasta încearcă să obțină un aviz favorabil, în favoarea unei terțe persoane, cu scopul de a înstrăina proprietatea/terenul(vânzare care e posibil să fie parafată la ora actuală), iar un asemenea proiect dus la bun sfârșit ar înrăutăți mult condițiile de trai din propria casă, unde în prezent locuim 4 persoane -2 adulți+2minori (5 ani respectiv un nou născut)care în mod firesc avem nevoie de un mediu liniștit și neperturbat de factori externi în propria curte și casă.”

Sesizarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 29.09.2021 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.78212/11.10.2021 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

”1.Prin proiectul PUZ se va respecta regimul de înălțime din zona iar indicatorii propuși se vor corela cu construcțiile din zonă, conform legislației în vigoare și ale Codului Civil.În zonă există și sunt de asemenea în faza de construire, clădiri cu regim de înălțime similar cu cel propus prin prezentul proiect. Legat de intimitate, menționăm că această construcție propusă este amplasată la o distanță de 10.40 m față de limita de proprietate, retrasă spre zona sudică a terenului, tocmai pentru a se minimiza vederea față de curtea vecinilor.

Referitor la umbrire menționăm că, distanța de retragere a construcției este de 10.40m.

2.Referitor la accesul auto, menționăm că pe proprietatea ce face obiectul proiectului PUZ, vor circula exclusiv beneficiarii imobilului. De asemenea funcțiunea propusă pentru zona de spațiu comercial nu va fi de farmacie în sistem de servire de tip drive-thru! Astfel nu va fi generată o circulație auto/pietonală intensă.

3.Iluminatul ambiental se va face conform legislației în vigoare și ale Codului civil.

4.Ieșirea auto spre str.Bucegi va fi utilizată exclusiv de beneficiarii imobilului.”

Răspunsul a fost transmis contestatarului la data de 27.10.2021

Prin emailul înregistrat cu nr. 82963/28.10.2021 dl. [REDACTAT] ne transmite următoarele:

”1. În baza cărui studiu de însorire s-a hotărât că o construcție P3+Er cu o înălțime de 18m, poate fi ridicată la 10,4 m față de limita de proprietate, respectiv la 13 m față de construcția casei mele, fără ca acesta să îmi umbrească permanent latura sudică a casei cât și curtea, având în vedere poziționarea clădirii la sud față de proprietatea mea? În următorii ani intenția este ca imobilul să fie prevăzut cu panouri fotovoltaice pe acoperiș, iar umbra clădirii ar compromite total acest proiect.

2. În ce context putem pune cele 5 locuri de parcare prevăzute în proiect, ca fiind suficiente personalului necesar funcționării spațiului comercial? Având în vedere deficitul locurilor de parcare din zonă un număr crescut de autoturisme parcate pe strada ar produce un și mai mare disconfort atât mie cât și locuitorilor din împrejurimi.

3. Totodată nu putem fi de acord cu regimul de înălțime propus/distanța față de proprietatea noastră având în vedere faptul că ne-ar fi violată complet intimitatea. În consecință dacă cele menționate de mine nu reprezintă o bază suficient de solidă pentru respingerea acestui PUZ ne rezervăm dreptul de a acționa în instanță persoanele responsabile având în vedere abuzul comis.”

Sesizarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 01.11.2022

Prin a nr.86057/09.11.2022 inițiatorul și elaboratorul documentației transmit următorul răspuns:

” 1. Transmitem studiul de însorire prin care se concluzionează faptul ca volumetria si pozitia cladirii propuse nu afecteaza însorirea cladirii situate în vecinatate, respectandu-se alin.1 al art.3 al Ordinului 119/2014. In plus, am redus regimul maxim de inaltime al cladirii propuse de la 18 m la 16 m. De asemenea, avand in vedere situatia data, cladirea propusa nu va afecta buna functionare in eventuala montarea de panouri fotovoltaice pe acoperisul casei vecinilor.

2. Conform Potrivit HG nr.525 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, propus de Ministerul Dezvoltării, locurile de parcare se calculează corelat cu funcțiunile propuse pe amplasament. Astfel, pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează :

- 1 loc de parcare vizitatori la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități între 400-600 mp.

Având în vedere faptul ca suprafața desfășurată a cladirii propuse este de 430 mp, rezulta un necesar de 5 locuri de parcare.

Mentionam ca proprietățile învecinate nu vor fi afectate de parcare autoturismelor personalului ce va lucra în clădirea propusă iar parcarile se vor realiza strict în incinta proprietății din str.Bucegi nr.2.”

Răspunsul a fost transmis contestatarului la data de 24.11.2021.

Prin emailul înregistrat cu nr.89956/25.11.2021 dl. [REDACTAT] a transmis următoarele :

” 1. Având în vedere studiul de însorire prezentat de proiectant rezultă fără doar și poate un IMPACT NEGATIV SEMNIFICATIV asupra însoririi imobilului meu, contrar celor menționate de acesta în memoriul transmis, după cum urmează: la momentul solstițiului de iarnă, 21 dec , soarele răsare la ora 08:08 și apune la ora 16:38 , iar construcția propusă la sud față de clădirea mea , umbrește treptat casa începând cu ora 9:38 și până la ora 15:08, ceea ce ar duce la o diminuare semnificativă a randamentului unei instalații de panouri solare, a însoririi ferestrelor și camerelor interioare a casei.

2. Clădirea propusă în proiect cu fațade de sticlă face nota discordantă față de celelalte construcții, zona fiind una rezidențială cu mici spații comerciale dezvoltate la nivel de case individuale particulare; totodată amplasamentul și vitrajul propus impactează direct viața mea privată, întrucât orice funcționar/ angajat/ persoană aflată pe orice nivel al clădirii mai sus de P1 , are o imagine de ansamblu clară și detaliată asupra mea asupra bunurilor mele cât și a oricărei activități ce aș putea să o desfășor în curte, cu caracter privat. Aceasta construcție fiind, așa cum reiese din proiect la 10m față de limita mea de proprietate.

3. În memoriul înaintat de proiectant se menționează importanța unei astfel de construcții în zonă, fără să se specifice cu subiect și predicat care ar fi acestea. Concret, care sunt beneficiile directe aduse mie, sau celorlalți rezidenți prin construirea acestora pe acest loc? În această zonă sunt multe neajunsuri cum ar fi nivelul ridicat de poluare (fonica, poluare a aerului, aglomerație excesivă, lipsa locuri de parcare, cauzate de traficul intens), însă nu se poate discuta sub nicio formă de un deficit al locurilor de muncă, care ar putea justifica în vreun fel construirea unor astfel de spații comerciale conform prezentului proiect.

În concluzie așa cum am susținut de la început, în contextul prezentat mai sus, nu există niciun argument solid pentru realizarea acestora în condițiile propuse de proiectant, având în vedere că singurul beneficiar real al acestora fiind însuși proprietarul, neexistând nicio corelare directă și obiectivă cu vreun beneficiu/ avantaj adus locuitorilor din zonă. ”

Sesizarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat la data de 26.11.2021

Prin adresa înregistrată cu nr.93729/10.12.2021 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următoarele:

”Referitor la adresa privind sesizarea nr.89956/A5/25.11.2021, în legătura cu lucrarea mai sus menționată, revenim cu următoarele răspunsuri:

1. Din studiul de însorire rezulta că poziția și volumetria propusă nu afectează însorirea clădirii situate în vecinătate (latura de nord), respectându-se alin. 1 al art. 3 al Ordinului 119/2014, și anume durata de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor din clădire și din locuința învecinată.

Studiul are la bază date preluate din STAS 6648/1-82.

Art. 3. - (1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 11 /2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Distanța de 13.70m dintre cele două clădiri permite suficientă lumină pentru confortul fiecăruia.

Soluții tehnice și practice se găsesc sub diferite forme pentru montarea panourilor solare.(a se consulta reprezentanți de specialitate). Latura de Est și Sud-Est a casei beneficiază de 4-5 ore de însorire pe perioada de iarnă, iar pe perioada de vară chiar mai mult.

2. Clădirea propusă este poziționată în punctul de intersecție a 2 străzi și marchează această zonă care este într-o continuă dezvoltare cu locuințe colective P+4, servicii P,P+2.

Ilustrarea urbanistică cu volumetria propusă este ca și estetică a fatadelor orientative. Ea sugerează numărul de nivele și înălțimea maximă iar randarea este realizată transparent pentru a arăta aceste detalii. Nu înseamnă că această construcție va fi cu vitraj total.

În faza de autorizare construire se vor stabili exact materialele folosite și poziționarea ferestrelor, iar spre latura de Nord se vor folosi ferestre strict necesare pentru confortul și funcțiunea încăperii rezultate.

3. Această construcție prin însăși poziționarea ei marchează și da o notă de dezvoltare zonei, împreună cu celelalte zone de servicii deservind zona rezidențială din proximitate.

Organizarea parcelei respectă procentajul de spațiu verde, număr parcuri, iar circulația de pe parcelă nu va îngreuna traficul în zonă, având în vedere reglementarea accesului și ieșirii de pe parcelă.”

Sesizările primite și răspunsurile formulate asupra studiului de oportunitate au fost analizate în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 14.12.2021 și au fost făcute următoarele recomandări:

-se va propune gard fonic pe amplasamentul propus pentru reglementare;

-se va revizui studiul de însorire cu etajul retras în partea din față

Acestea au fost transmise inițiatorului și elaboratorului documentației în vederea completării/revizuirii documentației cu cele solicitate și redeunerii cu cerere tip.

Prin adresa înregistrată cu nr.724/05.01.2022 beneficiarul depune documentația revizuită conform solicitărilor și solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I - pregătitoare –anunțarea intenției de elaborare PUZ și RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.

- Printr-un anunț afișat pe site-ul www.primariaarad.ro, cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 22.02.2022-08.03.2022, referitor la documentația Studiu de Oportunitate disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49.
- S-a întocmit anunțul conform anexa 1 la Ord. 2701/2010 și s-a transmis beneficiarului în vederea amplasării acestuia în loc vizibil pe parcela care a generat PUZ.
- Inițiatorul P.U.Z-ului a afișat anunțul pe un panou rezistent la intemperii cu caracteristicile stabilite în anexa 1 la Ord. 2701/2010, pe parcela care a generat Planul Urbanistic Zonal, în data de 22.02.2022 menținându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografiile care demonstrează amplasarea panoului în locația stabilită.

• Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, organizată în data de 11.01.2022.
Prin adresa nr.93729/22.02.2022 a fost transmis următorul răspuns contestatarului:
” Vă comunicăm că sesizările primite și răspunsurile formulate (anexate) asupra studiului de oportunitate au fost analizate în cadrul ședinței CTATU din data de 14.12.2021 și au fost făcute următoarele recomandări:

-se va propune gard fonic pe amplasamentul propus pentru reglementare;

-se va revizui studiul de însorire cu etajul retras în partea din față

Documentația revizuită a fost reanalizată în cadrul CTATU din data de 11.01.2022 și poate fi consultată pe site-ul instituției.

Recomandările membrilor comisiei vor fi transmise în avizul de oportunitate.

Potrivit prevederilor Ordinului 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, vă comunicăm că pe parcursul elaborării propunerilor se va demara procedura consultării publicului aferenta etapei 2, în cadrul căreia vor fi identificați și notificați proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ;

Totodată menționăm că opiniile transmise de către contestatari vor fi aduse la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.”

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană.

Nu au fost înregistrate sesizări.

Arhitect Șef ,
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Director Executiv	arh. Sandra Dinulescu		10.03.2022
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		10.03.2022