

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
Etapa a 2-a – Consultarea asupra propunerilor preliminare

În conformitate cu prevederile Ordinului MDRT 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-a întocmit prezentul raport privind:

PUZ și RLU- Ansamblu locuințe individuale

Amplasament: intravilan mun.Arad, CF 340126, CF 340147, CF 340123, CF 340128 Arad

Beneficiar: SC RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ SRL

Proiectant– SC STUDIO M ȘOIMA SRL, arh RUR Mircea Șoima , proiect nr.239/2024

În vederea informării și consultării publicului s-au efectuat următoarele activități la etapa 2 – etapa de elaborare a propunerilor PUZ :

- urmare cererii depuse de către beneficiar cu nr. 43320/14.05.2024, s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 27.05.2024.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 27.05.2024-10.06.2024.

- beneficiarul documentației a amplasat panouri pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism, proprietarii imobilelor din zona învecinată identificate cu CF 340158, CF 340125, CF 365233, CF 365232, CF 365234, CF 365235, CF 340114, CF 365670, CF 365669, CF 365648, CF 365611, CF 365610, CF 365609, CF 365608, CF 365607, CF 365606, CF 365566, CF 340117, CF 340116, CF 359618, CF 363640, CF 312176, CF 340121, CF 340120, CF 340133, CF 340143, CF 340154, CF 340162, CF 340166, CF 340167, SC MAXTILE SRL, DIRECȚIA PATRIMONIU.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de proprietara imobilului identificat cu CF 340121, la data de 05.06.2024

Prin adresa înregistrată cu nr.51124/06.06.2024, proprietarii imobilului identificat cu CF 340158, ne transmit următoarele:

”După studierea documentației depuse, cu referire concretă la planșa A07 –”POSIBILITATE DE MOBILARE, ILUSTRARE”, constatăm faptul că nouă imobile încadrate la categoria ”ANEXE-TERASE, PERGOLE,FILIGORII, MAGAZII” sunt amplasate cu partea posterioară exact pe limita dinspre proprietatea noastră, iar două imobile din aceeași categorie sunt ușor retrase față de această limită.

Măsurând la scară pe plan, aceste imobile au o lungime de cca 12m. Despre înălțimea acestora nu sunt oferite informații. Considerăm că imaginea creată de părțile posterioare ale acestor anexe(cu referire specială la magazii) afectează în mod negativ aspectul estetic general, privind dinspre proprietatea noastră. Perturbarea vizuală va deveni extrem de deranjantă în situația unei dezvoltări imobiliare similare pe parcela noastră. Aceste construcții anexe nu reprezintă o încadrare armonioasă într-un condominiu cu pretenții de eleganță și modernism.

Solicităm clarificări și detalii de arhitectură referitoare la construcțiile anexe și totodată retragerea lor de pe limita de proprietate la o distanță rezonabilă.”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 10.06.2024, pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.54559/19.06.2024 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

”Planșa POSIBILITATE DE MOBILARE, ILUSTRARE URBANISTICA este o planșa ajutoare, in conformitate cu prevederile GM- 010-2000, aprobat prin Ordin 176 / 16.08.2000, prin aceasta sunt sugerate posibilitatile de mobilare a incintei studiate si nu reprezinta reglementari

urbanistice de respectat intocmai. Reglementarca incintei stabileste indicatorii urbanistici prin care se definesc suprafetele constuite (POT), suprafete construite desfasurate (CUT), regim de inaltime, inaltimea maxima a constructiilor, suprafetele aferente platformelor si spatiilor verzi, numarul locurilor de parcare limita de constuibilitate si asa mai departe.

Arhitectura si detaliile de arhitectura se vor definitiva in etapa intocmirii D.T.A.C. si se vor executa in baza, proiectelor tehnice de executie cu respectarea prevederilor prezentului P. U.Z. si RL.U. aferent, respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și executiei lucrărilor de construire.

Conform propunerii de reglementare și mai exact a accesului din strada la parcelele învecinate cu proprietatea Dvs., este firească amplasarea spre strada a locuințelor și în partea din spate a anexelor (în cazul în care acestea se vor realiza), în special în situația, actuală în care terenul Dvs. nu este nici reglementat (nu se poate ține cont de reglementările ce nu există) și nici edificat (nu sunt construcții a căror aspect va fi depreciat).

Informațiile solicitate referitor la înălțimea anexelor se regăsesc în memoriu la capitolul 3.5.2 Retrageri impuse - către limita posterioară, precum și în R.L.U. la punctul II.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii - Limita posterioară: ..se impune o retragere a construcțiilor de locuințe de minim 5 m. Este permisă amplasarea în afara zonei edificabile de pe latura posterioară a loturilor a anexelor gospodărești (terase, pergole, filigorii, magazii etc.) cu condiția ca acestea să nu depășească 2/3 din lățimea parcelei, să aibă regim maxim de înălțime maxim S/D+P. înălțime maximă la cornisă/atic 3.5 m, coamă 5.0 m., și panta acoperișului de maxim 25° (douăzeci și cinci de grade)".

Amplasarea construcțiilor și a împrejurimii pe limita de proprietate se va putea realiza exclusiv cu acordul notarial al Dvs., acord care va fi necesar la faza DTAC, cu respectarea prevederilor Codului Civil privind amplasarea golului cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

Analizând din punct de vedere urbanistic parcela Dvs., are categoria de folosință arabil în extravilan, în vederea unei posibile dezvoltări ulterioare cu funcțiune de locuințe individuale, acces din lateral de pe cele 2 drumuri de exploatare situate la Sud-est și Nord-vest este firească o legătură între acestea cu un drum de incintă.

La o lățime medie a parcelei de 97.5 m, dacă scădem 12 m profilul stradal minim, rezultă o diferență de 85.5m. În cazul amplasării de loturi la ambele laturi a străzii, rezultă loturi cu adâncime de $85.5/2 = 42.75m$. La o lățime a frontului stradal de minim 12m pentru locuințe individuale, rezultă parcele de 513 mp.

În acest caz, și Dvs. veți avea loturi cu spatele către loturile noastre, situație în care nu considerăm ca anexele de pe parcelele noastre vor afecta negativ anexele de pe parcelele Dvs."

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 27.06.2024.

Nu au mai fost înregistrate alte sesizări până la această dată.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile corespunzătoare etapei de elaborare a propunerilor PUZ, se va putea începe circuitul legal de avizare.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

Arhitect Șef
Arh.Emilian-Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh.Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		17.07.2024

Red. A.G./2ex