

Proiect  
Nr. 443/25.08.2023  
HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_  
din \_\_\_\_\_

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Construire locuințe individuale: izolate, cuplate și înșiruite cu funcțiuni complementare (zonă  
servicii/dotări/comerț) împreună cu schimbare de destinație din curți-construcții în acces pentru  
imobilul din Arad, str. Păstorului, nr. 10”, Municipiul Arad, cartierul Micălaca,  
pe parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 317853, 307518, 311087, 323240, 359705 – Arad  
S= 60.067 mp, Beneficiari: SC Ecosysteme SRL, Trif Raul-Ciprian și Trif Fulvia Olimpia, Parohia  
Ortodoxă Micălaca Veche, Proiectant: S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de  
aprobare nr. 67805/21.08.2023,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 64229/21.08.2023, în conformitate  
cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului 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, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 67803/21.08.2023, a Arhitectului Șef al  
Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune  
aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 29/16.08.2023

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,  
Cu respectarea art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind  
amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Conform art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de  
construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând seama de Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului  
urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000,

Fiind îndeplinite procedurile prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională  
în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7)  
lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr.  
57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

## CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta  
HOTĂRÂRE

**Art.1** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: „Construire locuințe individuale: izolate, cuplate și înșiruite cu funcțiuni complementare (zonă servicii/dotări/comert) împreună cu schimbare de destinație din curți-construcții în acces pentru imobilul din Arad, str. Păstorului, nr. 10”, Municipiul Arad, cartierul Micălaca, pe parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 317853, 307518, 311087, 323240, 359705 - Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize, inclusiv Avizul Arhitectului - Sef și cu următoarele date generale:

1. Beneficiari:, TRIF RAUL-CIPRIAN și TRIF FULVIA OLIMPIA, SC ECOSYSTEME SRL, PAROHIA ORTODOXĂ MICĂLACA VECHE;
2. Elaborator: proiectant general S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Marius I. JIVAN, pr.nr. 07/2021 20a/2021
3. Parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 317853, 307518, 311087, 323240, 359705 - Arad constituie proprietatea privată a beneficiarilor SC ECOSYSTEME SRL, TRIF RAUL-CIPRIAN și TRIF FULVIA OLIMPIA, PAROHIA ORTODOXĂ MICĂLACA VECHE și măsoară o suprafață totală de 60.067 mp. (317853=8.381mp, 307518=49.332mp, 311087=861mp, 323240=39mp, 359705=1.454mp).

**Art.2** Se aprobă următoarele condiții de construire

1.Funcțiunea principală solicitată de investitor: locuire individuală și servicii publice și terțiare compatibile cu funcțiunea rezidențială.

**Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:** servicii publice și terțiare compatibile cu funcțiunea rezidențială; platforme carosabile/parcaje și drumuri, circulații pietonale și piste de biciclete; amenajări tehnico-edilitare; zone verzi, spații de loisir, locuri de joacă;

2. Indicatori urbanistici:

### **Zonă locuire**

P.O.T. maxim admis: 40,00%;

C.U.T. maxim admis: 1,20.

### **Zonă servicii**

P.O.T. maxim admis: 60,00%;

C.U.T. maxim admis: 1,50.

3.Regimul de înălțime maxim propus este S/D+P+1E+M/ER cu o înălțime maximă a construcției de 10,50 m, respectiv cota absolută maximă de 121,05 m (110,55 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,50 m înălțimea maximă a construcției) conform avizelor emise de către Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 32582/11.04.2023 și 32583/19.01.2023.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

4.Dimensiunile acceselor și drumurilor vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor etc. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

5. Construcțiile vor fi autorizate conform prevederilor Legii Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către investitori. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu

capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

6. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii locuințe individuale, izolată pe parcelă împreună cu gard la frontul stradal, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare. Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

**Art.3** Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

**Art.4** Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarilor SC Ecosysteme SRL, TRIF Raul-Ciprian și TRIF Fulvia Olimpia, Parohia Ortodoxă Micălaca Veche și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

**Art. 5** În termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, prin grija Arhitectului-Şef, un exemplar al documentației de urbanism se înaintează Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE, și un exemplar se transmite, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL



**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD**

**PRIMAR**

**Nr. 67805/A5/21.08.2023**

**REFERAT DE APROBARE**

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

**„Construire locuințe individuale: izolate, cuplate și înșiruite cu funcțiuni complementare (zonă servicii/dotări/comerț) împreună cu schimbare de destinație din curți-construcții în acces pentru imobilul din Arad, str. Păstorului, nr. 10”**

**cartierul Micălaca, jud Arad,**

**pe parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 317853, 307518, 311087, 323240, 359705 –**

**Arad**

**S= 60.067 mp**

**Beneficiari: SC ECOSYSTEME SRL, TRIF RAUL-CIPRIAN și TRIF FULVIA OLIMPIA,  
PAROHIA ORTODOXĂ MICĂLACA VECHE**

**Proiectant: S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.**

**Beneficiari:** TRIF RAUL-CIPRIAN și TRIF FULVIA OLIMPIA, SC ECOSYSTEME SRL, PAROHIA ORTODOXĂ MICĂLACA VECHE;

**Elaborator:** proiectant general S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Marius I. JIVAN, pr.nr. 07/2021 20a/2021;

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 46556 din 31.05.2023 de către, TRIF RAUL-CIPRIAN și TRIF FULVIA OLIMPIA, SC ECOSYSTEME SRL, PAROHIA ORTODOXĂ MICĂLACA VECHE;

- raportul de specialitate nr. 67803/21.08.2023 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 64229/21.08.2023, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 29/16.08.2023 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 795 din 23.04.2021 și a Certificatului de Urbanism nr. 1570 din 11.08.2021 se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

### **Situația existentă:**

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin extrasele C.F. nr. 317853, 307518, 311087, 323240, 359705 - Arad, au categorii de folosință diferite, curți construcții și arabil, și constituie proprietatea privată a SC ECOSYSTEME SRL, TRIF RAUL-CIPRIAN și TRIF FULVIA OLIMPIA, PAROHIA ORTODOXĂ MICĂLACA VECHĂ măsurând o suprafață totală de de 60.067 mp. (317853=8.381mp, 307518=49.332mp, 311087=861mp, 323240=39mp, 359705=1.454mp)

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal, cu următoarele reglementări urbanistice:

- realizarea documentației de urbanism și amenajarea teritoriului „Construire locuințe individuale: izolate, cuplate și înșiruite cu funcțiuni complementare (zonă servicii/dotări/comerț) împreună cu schimbare de destinație din curți-construcții în acces" pe parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 317853, 307518, 311087, 323240, 359705 - Arad.

### **Schimbări preconizate și rezultate așteptate**

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 359705 - Arad, în vederea schimbării de destinație din curți-construcții în acces, dar și în vederea edificării unor subzone funcționale de locuințe individuale (izolate, cuplate și înșiruite) împreună cu funcțiuni complementare (zonă servicii/dotări/comerț) pe parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 317853, 307518, 311087, 323240- Arad. Parcelele sunt amplasate în vecinătatea str. Păstorului, str. Podgoriei dar și str. Lămâiței având o formă patrulateră, constituind acces direct din acestea.

### **Principalii indici urbanistici sunt:**

- P.O.T. maxim admis: 40,00%;
- C.U.T. maxim admis: 1,20.

#### **Zonă servicii**

- P.O.T. maxim admis: 60,00%;
- C.U.T. maxim admis: 1,50.

### **Regimul maxim de înălțime:**

Regimul de înălțime maxim propus este S/D+P+IE+M/ER cu o înălțime maximă a construcției de 10,50 m, respectiv cota absolută maximă de 121,05 m (110,55 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,50 m înălțimea maximă a construcției);

### **Spațiu verde**

Pentru funcțiunea dominantă a parcelelor – locuire individuală și servicii publice și terțiare compatibile cu funcțiunea rezidențială, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare dar și a HCLM Arad 572/2022

privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, pentru fiecare funcțiune în parte. Se vor amenaja zone verzi publice împreună cu plantații de aliniament compacte în suprafață totală de 4.413 mp reprezentând 7.34 % din suprafața totală a terenurilor (60.067 mp) în conformitate cu planșa U02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Construire locuințe individuale: izolate, cuplate și înșiruite cu funcțiuni complementare (zonă servicii/dotări/comerț) împreună cu schimbare de destinație din curți-construcții în acces pentru imobilul din Arad, str. Păstorului, nr. 10", Mun. Arad, cartierul Micălaca, pe parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 317853, 307518, 311087, 323240, 359705 – Arad** îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Arad.

**p. PRIMAR**  
**Calin Bibart**

**VICE PRIMAR**  
**Lazăr Faur**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD  
ARHITECT-ŞEF  
DIRECŢIA CONSTRUCŢII ŞI DEZVOLTARE URBANĂ  
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE  
Nr. 67803/21.08.2023

## **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentaţiei de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

**„Construire locuinţe individuale: izolate, cuplate şi înşiruite cu funcţiuni complementare (zonă servicii/dotări/comerţ) împreună cu schimbare de destinaţie din curţi-construcţii în acces pentru imobilul din Arad, str. Păstorului, nr. 10”**

**cartierul Micălaca, jud Arad,**

**pe parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 317853, 307518, 311087, 323240, 359705 –  
Arad**

**S= 60.067 mp**

**Beneficiari: SC ECOSYSTEME SRL, TRIF RAUL-CIPRIAN şi TRIF FULVIA OLIMPIA,  
PAROHIA ORTODOXĂ MICĂLACA VECHE**

**Proiectant: S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.**

- **beneficiari:** TRIF RAUL-CIPRIAN şi TRIF FULVIA OLIMPIA, SC ECOSYSTEME SRL, PAROHIA ORTODOXĂ MICĂLACA VECHE;
- **elaborator:** proiectant general S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Marius I. JIVAN, pr.nr. 07/2021 20a/2021

### **Încadrarea în localitate**

Imobilele - terenurile sunt situate în partea de Est a intravilanului Municipiului Arad, în cartierul Micălaca pe strada Păstorului şi adiacent străzii Podgoriei.

### **Situaţia juridică a terenului**

Parcelele propuse pentru refuncţionalizare sunt identificate prin extrasele C.F. nr. 317853, 307518, 311087, 323240, 359705 - Arad, au categorii de folosinţă diferite, curţi construcţii şi arabil, şi constituie proprietatea privată a TRIF RAUL-CIPRIAN şi TRIF FULVIA OLIMPIA, SC ECOSYSTEME SRL, PAROHIA ORTODOXĂ MICĂLACA VECHE măsurând o suprafaţă totală de 60.067 mp. (317853=8.381mp, 307518=49.332mp, 311087=861mp, 323240=39mp, 359705=1.454mp)

### **Situaţia existentă**

Prin documentaţia P.U.Z. şi R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 359705 - Arad, în vederea schimbării de destinaţie din curţi-construcţii în acces, dar şi în vederea edificării unor subzone funcţionale de locuinţe individuale



(izolate, cuplate și înșiruite) împreună cu funcțiuni complementare (zonă servicii/dotări/comerț) pe parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 317853, 307518, 311087, 323240- Arad.

Parcelele sunt amplasate în vecinătatea str. Păstorului, str. Podgoriei dar și str. Lămâiței având o formă patrulateră, constituind acces direct din acestea.

#### **Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:**

- la nord:** teren proprietate privată, linia CFR, cale ferată, teren identificat în C.F. nr. 339011 Arad;
- la vest:** terenuri proprietăți private – case fund de lot P/P+M/P+1E; împreună cu terenul identificat în CF. nr. 359705 (str. Păstorului, nr. 10)
- la est:** teren proprietate publică, drum- Str. Lămâiței
- la sud:** terenuri proprietăți private – case P/P+M/P+1E- fund de lot

#### **Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:**

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de edificare a unei subzone de clădiri de locuințe individuale cu regim de înălțime maxim S/D+P+1E+M/ER, cu regimul de construire izolat/cuplat/înșiruit, a unei subzone de servicii/comerț complementar locuirii cu regim de înălțime maxim S/D+P+1E+M/ER, cu regimul de construire izolat dar și reglementarea și crearea accesului principal din strada Păstorului. Accesul pietonal și auto în incinta studiată se realizează din str. Păstorului, str. Podgoriei dar și str. Lămâiței dar și printr-un carosabil nou propus.

Scopul documentației de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 16 din 04.05.2022, de definire a suprafețelor edificabile la nivelul întregii zone de reglementare, în conformitate cu prevederile PUG aprobat prin HCLM 502/2018. De asemenea prin documentație se stabilesc și detalierea modului de construire, a înălțimii maxime admise, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament, distanțe față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, rezolvarea spațiilor pentru parcare, a utilităților necesare, acceselor pietonale, carosabile, acceselor pentru utilajele de stingere a incendiilor și colectarea deșeurilor menajere cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

Prin Avizul de Oportunitate nr. 16 din 04.05.2022 se recomandă elaborarea Planului Urbanistic Zonal cu respectarea prevederilor propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare iar totodată prin acest document se stabilește reglementarea comună a celor două investiții generate de CU. 795 din 23.04.2021 și de CU. 1570 din 11.08.2021 într-o singură documentație sub denumirea: *PUZ Construire locuințe individuale: izolate, cuplate și înșiruite, cu funcțiuni complementare (zonă servicii/dotări/comerț) împreună cu schimbare de destinație din curți-construcții în acces pentru imobilul din Arad, strada Păstorului, Nr.10.*

- **Funcțiunea principală:**

- funcțiunea dominantă: locuire individuală și servicii publice și terțiare compatibile cu funcțiunea rezidențială;

- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**

- servicii publice și terțiare compatibile cu funcțiunea rezidențială;
- platforme carosabile/parcaje și drumuri, circulații pietonale și piste de biciclete;
- amenajări tehnico-edilitare;
- zone verzi, spații de loisir, locuri de joacă;
- **Utilizări interzise:**
  - funcțiuni industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
  - piață agroalimentară;
  - crematorii;
  - cabinete medicale care au și săli de tratament și operații (nepermițându-se amplasarea de crematorii) fac excepție de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice și de tehnică dentară;
  - stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort ;
  - activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite, depozite de deseuri;
  - stații de întreținere auto;
  - abatoare, anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
  - panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament ;
  - alte funcțiuni decat cele propuse prin prezentul RLU
- **Interdicții temporare:**
  - până la asigurarea echipării edilitare prin racord sau extinderea rețelelor de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică, suprafețele destinate clădirilor de locuit sunt supuse interdicției temporare de construire.
  - alte funcțiuni decat cele propuse prin prezentul RLU.

### **Zonificare funcțională:**

**Subzonă de locuințe individuale**

**Subzonă de servicii**

**Subzonă spații verzi publice**

**Subzonă verde de aliniament**

**Subzonă de circulații auto și pietonale publice**

**Subzonă circulații auto și pietonale private**

**Subzonă pistă de biciclete**

### **Indicatori urbanistici maximi propuși:**

#### **Zonă locuire**

- P.O.T. maxim admis: 40,00%;
- C.U.T. maxim admis: 1,20.

#### **Zonă servicii**

- P.O.T. maxim admis: 60,00%;
- C.U.T. maxim admis: 1,50.

### **Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este S/D+P+1E+M/ER cu o înălțime maximă a construcției de 10,50 m, respectiv cota absolută maximă de 121,05 m (110,55 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,50 m înălțimea maximă a construcției);

### **Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Se va impune o retragere de 20 m a zonei de implementare a construcțiilor față de infrastructura feroviară existentă pe latura de Nord. Aceasta retragere reprezintă zona de siguranță. Distanța de la calea ferată și până la limita de proprietate este de 10 m. Limita de protecție a infrastructurii feroviare reprezintă o distanță de 100 m.

Aliniamentele minime obligatorii ale perimetrului constructibil ale construcțiilor din cadrul parcelelor este stabilit în conformitate cu planșa U02- *REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE* împreună cu amenajări de platforme carosabile, parcaje zone verzi dar și cu amenajări peisagere de aliniament.

### **Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:**

#### **• Amplasare față de frontul stradal:**

- maximul edificabil se va retrage de la aliniamentul străzilor publice cu cel puțin 2.00 m spre interiorul parcelei.

- maximul edificabil se va retrage de la aliniamentul străzilor private cu cel puțin 0.50 m spre interiorul parcelei.

#### **• Amplasare față de limitele laterale:**

- maximul edificabil va avea retragerile laterale respectând Codul Civil, *cap. III Limitele juridice ale dreptului de proprietate privată, secțiunea I Limite legale, Art. 612 și Art. 615*. În condițiile corelării a două sau a mai multor parcele se admite alipirea pe calcan a construcțiilor.

#### **• Amplasare față de limitele posterioare:**

- maximul edificabil va avea retragerile posterioare între 4.00 m și 7.00 m.

- anexele gospodărești se vor putea amplasa pe limita de proprietate atât către aleile private cât și către strada publică cu condiția să nu depășească înălțimea de 3.00 m la cornișă și cu acordul vecinului direct afectat, și de asemenea să se integreze în fondul construit.

### **Parcelarea:**

Conform planșei U02 *REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE* terenul studiat se va parcela în 139 loturi după cum urmează:

**Subzonă de locuințe individuale:** Loturile 3-...5, 7-...13, 15-...22, 24-...31, 33-...40, 42-...49, 51-...62, 109, 65-...67, 112, 69-...72, 74-...82, 85-...92, 94-...100, 102-...108, 64, 110-...111, 113-...120, 122-...126.

**Subzonă de servicii:** Loturile 1 și 127.

**Subzonă circulații auto și pietonale private:** Loturile 6, 14, 23, 32, 41, 50, 63, 73, 83, 84, 93, 101, 68, 121.

**Subzonă de circulații auto și pietonale publice și spații verzi de aliniament:** Loturile 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139.

**Subzonă spații verzi publice:** Loturile 2, 128, 129, 130.

### **Spații verzi:**

Pentru funcțiunea dominantă a parcelelor – locuire individuală și servicii publice și terțiare compatibile cu funcțiunea rezidențială, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea *Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare* dar și a HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea *Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad*, pentru fiecare funcțiune în parte. Se vor amenaja zone verzi publice împreună cu plantații de aliniament compacte în suprafață totală de 4.413 mp reprezentând 7.34 % din suprafața totală a terenurilor (60.067 mp) în conformitate cu planșa *U02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE*.

### **Parcaje:**

Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea *Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare*.

Astfel, conform soluției de reglementare prezentate în planșa *U02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE* dar și părții scrise a documentației aferente, sunt propuse pentru fiecare parcelă de locuire individuală 2 locuri de parcare pentru atingerea coeficientului de 1.5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă.

### **Circulații și accese:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Accesele pietonale se vor prevedea pentru toate categoriile de clădiri și amenajări de orice fel. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Aleile pietonale nu vor avea lățimea mai mică de 1,20 m.

Deservirea rutieră a parcelelor generatoare PUZ se va asigura din laturile Est, Vest și Sud prin extinderea și modernizarea străzilor Podgoriei și Lămâiței dar și crearea unui acces nou prin schimbarea categoriei funcționale a terenului identificat în CF. 359705- str. Păstorului 10 din curți construcții în drum. De asemenea se vor realiza străzi cu regim juridic privat cu scopul amenajării acceselor și deservirii rutiere noilor parcele destinate locuirii.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.

Structura rutieră prevăzută interioară va fi rigidă din dale prefabricate din beton, așezate pe o fundație din balast și piatră spartă. Partea carosabilă va fi încadrată cu borduri prefabricate din beton.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor din străzile adiacente.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul

drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

### **Utilități:**

Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

Se vor amenaja în cadrul parcelelor amplasamente tehnico-edilitare pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor generate de beneficiarii acestora.

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone de locuire individuală și servicii publice și terțiare compatibile cu funcțiunea rezidențială, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 795 din 23.04.2021 și a Certificatului de Urbanism nr. 1570 din 11.08.2021, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

### Certificatul de Urbanism nr. 795 din 23.04.2021

Nr. Crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	Decizia etapei de încadrare - Agenția pentru Protecția Mediului Arad	19005/15.12.2022	-
2.	Compania de Apă Arad S.A.	9605/27.05.2022	-
3.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	10215156/27.06.2022	23.04.2024
4.	Delgaz grid S.A.	213759389/27.06.2022	27.06.2023
5.	Orange Romania Communications SA	100/05/02/02/01/03/B/AD/ 1237/18.08.2022	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	4720860/18.08.2022	-
7.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	4720861/18.08.2022	-
8.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	368/12.08.2022	-
9.	Agenția Națională de Imbunătățiri Funciare	96/14.10.2022	-

10.	Serviciul de Telecomunicații Speciale – Unitatea Militară 0500 București	14746/26.08.2022	23.04.2024
11.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	32582/11.04.2023	11.04.2024
12.	Aviz Compania Națională de Căi Ferate „CFR”- S.A.	119-ALG-2022	23.04.2024
13.	Aviz Comisia de Sistemare a Circulației – Primăria Municipiului Arad	19813/Z1/12.04.2023	-
14.	Aviz Comisia de Eliberarea Autorizației de Acces la Drumul Public – Primăria Municipiului Arad	33325/Z1/02.05.2023	-
15.	Studiu Geotehnic	492/2022	-
16.	Acord Alpha Bank	678/14.07.2023	-
17.	Acord Ministerul Finanțelor- ANAF Timișoara	11018/10.07.2023	-

Certificatul de Urbanism nr. 1570 din 11.08.2021

Nr. Crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	Decizia etapei de încadrare - Agenția pentru Protecția Mediului Arad	19004/15.12.2022	-
2.	Compania de Apă Arad S.A.	9606/27.05.2022	-
3.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	10215457/28.06.2022	11.08.2024
4.	Delgaz Grid S.A.	213948896/17.10.2022	17.10.2023
5.	Orange Romania Communications SA	100/05/02/02/01/03/B/AD/ 1238/18.08.2022	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	4720858/18.08.2022	-
7.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	4720859/18.08.2022	-
8.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	369/12.08.2022	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	32583/19.01.2023	19.01.2024
10.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	139347/16.09.2022	16.09.2023
11.	Aviz Comisia de Sistemare a Circulației – Primăria Municipiului Arad	19815/Z1/12.04.2023	-
12.	Aviz Comisia de Eliberarea Autorizației de Acces la Drumul Public – Primăria Municipiului Arad	33332/Z1/02.05.2023	-
13.	Studiu Geotehnic	491/2022	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 13.06.2023, s-a emis Avizul Tehnic nr. ....

Având în vedere cele de mai sus, propunem ca documentația de urbanism să fie promovată spre analizare, dezbateră și decizie în ședința Consiliului Local.

**ARHITECT ȘEF**

arh. Emilian-Sorin Ciurariu

**Șef serviciu**

Arh. Sandra Dinulescu

**Consilier,**

urb. Săvan Răzvan

**VIZĂ JURIDICĂ**

Liliana Pașcalău

ROMÂNIA  
Județul Arad  
Primăria Municipiului Arad  
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de TRIF RAUL-CIPRIAN și TRIF FULVIA OLIMPIA, SC ECOSYSTEME SRL, PAROHIA ORTODOXĂ MICĂLACA VECHE, cu domiciliul în Mun. Arad, str. Privighetoarei, nr.2a, județul Arad, înregistrată cu nr. 46556 din 31.05.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ

**Nr. 29 din 16 august 2023**

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
**„Construire locuințe individuale: izolate, cuplate și înșiruite cu funcțiuni complementare (zonă servicii/dotări/comerț) împreună cu schimbare de destinație din curți-construcții în acces pentru imobilul din Arad, str. Păstorului, nr. 10”**

**cartierul Micălaca, jud Arad,**

**pe parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 317853, 307518, 311087, 323240, 359705 – Arad**

**S= 60.067 mp**

**Beneficiari: SC ECOSYSTEME SRL, TRIF RAUL-CIPRIAN și TRIF FULVIA OLIMPIA, PAROHIA ORTODOXĂ MICĂLACA VECHE**

**Proiectant: S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.**

**Initiatori:** TRIF RAUL-CIPRIAN și TRIF FULVIA OLIMPIA, SC ECOSYSTEME SRL, PAROHIA ORTODOXĂ MICĂLACA VECHE;

**Proiectant:** S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** proiectant general S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Marius I. JIVAN, pr.nr. 07/2021 20a/2021

### **Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:**

- la nord:** teren proprietate privată, linia CFR, cale ferată, teren identificat în C.F. nr. 339011 Arad;
- la vest:** terenuri proprietăți private – case fund de lot P/P+M/P+1E; împreună cu terenul identificat în CF. nr. 359705 (str. Păstorului, nr. 10)
- la est:** teren proprietate publică, drum- Str. Lămâiței
- la sud:** terenuri proprietăți private – case P/P+M/P+1E- fund de lot



### **Prevederile P.U.G și R.L.U. aprobat anterior:**

- UTR. nr. 28:
- Subzona LM – Zonă rezidențială cu clădiri P, P+1E, P+2E. P+2E+M;
- LMu28g-Subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural;
- regim de construire: conform PUZ ;
- funcțiuni dominante: zonă rezidențială;
- H max = conform PUZ;
- POT max = conform PUZ;
- CUT max = conform PUZ;
- retragerea minimă față de aliniament = conform PUZ;
- retrageri minime față de limitele laterale = conform PUZ;
- retrageri minime față de limitele posterioare = conform PUZ;

### **Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:**

- **Funcțiunea principală:**
  - funcțiunea dominantă: locuire individuală și servicii publice și terțiare compatibile cu funcțiunea rezidențială;
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
  - servicii publice și terțiare compatibile cu funcțiunea rezidențială;
  - platforme carosabile/parcaje și drumuri, circulații pietonale și piste de biciclete;
  - amenajări tehnico-edilitare;
  - zone verzi, spații de loisir, locuri de joacă;
- **Utilizări interzise:**
  - funcțiuni industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
  - piață agroalimentară;
  - crematorii;
  - cabinete medicale care au și săli de tratament și operații (nepermițându-se amplasarea de crematorii) fac excepție de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice și de tehnică dentară;
  - stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort ;
  - activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite, depozite de deseuri;
  - stații de întreținere auto;
  - abatoare, anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
  - panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament ;
  - alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU
- **Interdicții temporare:**
  - până la asigurarea echipării edilitare prin racord sau extinderea rețelelor de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică, suprafețele destinate clădirilor de locuit sunt supuse interdicției temporare de construire.
  - alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU.

## **Zonificare funcțională:**

**Subzonă de locuințe individuale**

**Subzonă de servicii**

**Subzonă spații verzi publice**

**Subzonă verde de aliniament**

**Subzonă de circulații auto și pietonale publice**

**Subzonă circulații auto și pietonale private**

**Subzonă pistă de biciclete**

## **Indicatori urbanistici maximi propuși:**

### **Zonă locuire**

- P.O.T. maxim admis: 40,00%;
- C.U.T. maxim admis: 1,20.

### **Zonă servicii**

- P.O.T. maxim admis: 60,00%;
- C.U.T. maxim admis: 1,50.

## **Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este S/D+P+1E+M/ER cu o înălțime maximă a construcției de 10,50 m, respectiv cota absolută maximă de 121,05 m (110,55 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,50 m înălțimea maximă a construcției);

## **Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:**

### **• Amplasare față de frontul stradal:**

- maximul edificabil se va retrage de la aliniamentul străzilor publice cu cel puțin 2.00 m spre interiorul parcelei.

- maximul edificabil se va retrage de la aliniamentul străzilor private cu cel puțin 0.50 m spre interiorul parcelei.

### **• Amplasare față de limitele laterale:**

- maximul edificabil va avea retragerile laterale respectând Codul Civil, *cap. III Limitele juridice ale dreptului de proprietate privată, secțiunea I Limite legale, Art. 612 și Art. 615*. În condițiile corelării a două sau a mai multor parcele se admite alipirea pe calcan a construcțiilor.

### **• Amplasare față de limitele posterioare:**

- maximul edificabil va avea retragerile posterioare între 4.00 m și 7.00 m.

- anexele gospodărești se vor putea amplasa pe limita de proprietate atât către aleile private cât și către strada publică cu condiția să nu depășească înălțimea de 3.00 m la corniță și cu acordul vecinului direct afectat, și de asemenea să se integreze în fondul construit.

## **Parcelarea:**

Conform planșei *U02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE* terenul studiat se va parcela în 139 loturi după cum urmează:

**Subzonă de locuințe individuale:** Loturile 3-...5, 7-...13, 15-...22, 24-...31, 33-...40, 42-...49, 51-...62, 109, 65-...67, 112, 69-...72, 74-...82, 85-...92, 94-...100, 102-...108, 64, 110-...111, 113-...120, 122-...126.

**Subzonă de servicii:** Loturile 1 și 127.

**Subzonă circulației auto și pietonale private:** Loturile 6, 14, 23, 32, 41, 50, 63, 73, 83, 84, 93, 101, 68, 121.

**Subzonă de circulații auto și pietonale publice și spații verzi de aliniament:** Loturile 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139.

**Subzonă spații verzi publice:** Loturile 2, 128, 129, 130.

### **Spații verzi:**

Pentru funcțiunea dominantă a parcelelor – locuire individuală și servicii publice și terțiare compatibile cu funcțiunea rezidențială, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea *Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare* dar și a HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea *Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad*, pentru fiecare funcțiune în parte. Se vor amenaja zone verzi publice împreună cu plantații de aliniament compacte în suprafață totală de 4.413 mp reprezentând 7.34 % din suprafața totală a terenurilor (60.067 mp) în conformitate cu planșa *U02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE*.

### **Parcaje:**

Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea *Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare*.

Astfel, conform soluției de reglementare prezentate în planșa *U02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE* dar și părții scrise a documentației aferente, sunt propuse pentru fiecare parcelă de locuire individuală 2 locuri de parcare pentru atingerea coeficientului de 1.5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă.

### **Circulații și accese:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Accesele pietonale se vor prevedea pentru toate categoriile de clădiri și amenajări de orice fel. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Aleile pietonale nu vor avea lățimea mai mică de 1,20 m.

Deservirea rutieră a parcelelor generatoare PUZ se va asigura din laturile Est, Vest și Sud prin extinderea și modernizarea străzilor Podgoriei și Lămâiței dar și crearea unui acces nou prin schimbarea categoriei funcționale a terenului identificat în CF. 359705- str. Păstorului 10 din curți construcții în drum. De asemenea se vor realiza străzi cu regim juridic privat cu scopul amenajării acceselor și deservirii rutiere noilor parcele destinate locuirii.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.

Structura rutieră prevăzută interioară va fi rigidă din dale prefabricate din beton, așezate pe o fundație din balast și piatră spartă. Partea carosabilă va fi încadrată cu borduri prefabricate din beton.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor din străzile adiacente.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

### **Utilități:**

Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

Se vor amenaja în cadrul parcelelor amplasamente tehnico-edilitare pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor generate de beneficiarii acestora.

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone de locuire individuală și servicii publice și terțiare compatibile cu funcțiunea rezidențială, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.06.2023 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1<sup>^</sup>3), actualizată) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 795 din 23.04.2021 și a Certificatului de Urbanism nr. 1570 din 11.08.2021, emis de Primarul Municipiului Arad.

**Arhitect Șef,  
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu**

red/dact/2ex/RS/SD

PMA-A5-14

## **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

În conformitate cu prevederile 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, cu modificările și completările ulterioare s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

**Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent-** "Construire locuințe individuale: izolate, cuplate și înșiruite cu funcțiuni complementare (zonă servicii/dotări/comerț) împreună cu schimbare de destinație din curți-construcții în acces pentru imobilul din Arad, str. Păstorului, nr. 10"

Inițiatorii documentației: **SC ECOSYSTEME SRL**

Amplasament - Municipiul Arad, cartier Micălaca, str. PODGORIEI nr. FN, jud. Arad, pe parcelele identificate în extrasul C.F. nr. 317853, 307518, 311087, 323240, 359705 – Arad, cu o suprafață totală de 60.066 mp (60.954 mp).

Proiectant – SC POWER ON SOLUTION SRL, proiect nr.07/2021, 20a/2021, arh RUR Marius I.Jivan

Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

### **A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul**

#### **1.Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbătă propunerea solicitantului:**

**La etapa 1** - intenția de elaborare a documentației P.U.Z. și R.L.U.

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad nr. 51145/30.06.2021, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) în data de 09.08.2021;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 09.08.2021 pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 09.08.2021-19.08.2021 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de dl.arh. [REDACTAT] la data de 10.08.2021.

Prin adresa înregistrată cu nr.63341/17.08.2021 [REDACTAT] reprezentant al unui număr de 136 semnatori din anexa nr.1 atașată, ne comunică următoarele:

”Referitor la INOPORTUNITATEA investiției constând în „PUZ Locuințe colective, zona comerț, servicii și dotări” în zona UTR 28, LMr28c, subzona L1d din Cartierul Micalaca

Subsemnații, identificați prin tabelul anexat prezentului document (Anexa nr.1), în urma parcurgerii documentației puse la dispoziție prin Panoul de informare montat pe strada Podgoriei, a documentației publicată pe pagina de internet a Primăriei Arad, a documentației fizice care s-a putut consulta la Primăria Arad, camera 49, a P.U.G. și R.L.U. Arad, PMU Arad, a datelor statistice oficiale legate de evoluția demografică și economică a Municipiului Arad, a legislației din domeniul construcțiilor și amenajărilor teritoriale, a Regulilor privind stabilirea Categoriei de Importanță a Clădirilor, a Regulilor privind acordarea Punctajului Verde zonelor propuse pentru amenajări teritoriale, soluțiile date de Primăria Arad în alte cazuri similare (str.Zoe din aceeași zonă) ș.a., formulăm prezentul: M E M O R I U prin care vă solicităm să apreciați ca INOPORTUNA investiția astfel cum a fost propusă prin Memoriul de prezentare a Studiului de oportunitate (denumit în continuare, pe parcursul documentului, ”STUDIU”), întocmit de SC Power On Solution SRL

pentru elaborarea "PUZ Locuințe colective, zona comerț, servicii și dotări", la inițiativa Dlui. [REDACTED], reprezentant al SC ECOSYSTEME SRL, înregistrat la Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente sub numărul: 51145/30.06.2021 și al cărui beneficiari sunt: PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHE, SC ECOSYSTEME SRL, [REDACTED].

În atare context, vă solicităm să impuneți investitorilor implementarea unei zone rezidențiale cu locuințe individuale, case familiale pe lot, cu sau fără servicii complementare cu regim de înălțime mediu P+M, maxim P+1E, cu POT max/lot= 40%; CUT max/lot: 1,05, cu H max. cornișă = 8 m, H max. la coamă = 10 și cu respectarea tuturor retragerilor limitelor de construire evidențiate în planșa de mobilare urbanistică (limitele fiind diferite de cele evidențiate în planșa de reglementări urbanistice).

#### M O T I V E

Prin memoriul de prezentare al studiului se propune realizarea unei investiții constând în "Locuințe colective, zonă comerț, servicii și dotări" pe terenurile proprietate privată a societății ECOSYSTEME SRL și a Parohiei Ortodoxe Micalaca Veche (CF 317853, 307518 și 311087) și realizarea unei străzi de acces auto și pietonal pentru investiția propusă pe terenul proprietatea numitei [REDACTED] (CF 318021).

Prin urmare, în prezentul memoriu, inoportunitatea investiției va fi analizată atât prin prisma investiției propuse constând în realizarea unor locuințe colective de către Beneficiarul PUZ-ului, cât și prin prisma realizării unei străzi de acces auto și pietonal pentru investiția propusă, în final urmând a puncta câteva observații referitoare la datele care stau la baza documentației privind studiul de oportunitate și la investitorul principal SC ECOSYSTEME SRL.

#### I. INVESTIȚIA CONSTÂND ÎN CONSTRUIREA UNOR "LOCUINȚE COLECTIVE" (SAU BLOCURI ÎNTRE CASE!) ESTE INOPORTUNĂ.

Așa cum este menționat în STUDIUL, terenul studiat în vederea întocmirii PUZ este inclus în UTR 28, LMr28c (subzona predominant rezidențială) are utilizări premise:

- se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădiri existente
- se va autoriza construcția clădirilor de locuințe, execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonelor de locuit (spații comerciale și prestări servicii);

Conform "Propunerii urbanistice Etapa 1 PUG Arad 2014", cap. 2.2 din STUDIUL, pg. 3 se precizează:  
„Suprafața de teren ce face obiectul P.U.Z.-lui se afla în subzona L1d – „Subzona de dezvoltare a locuințelor individuale” și se învecinează la:

- Vest și la Sud cu terenuri proprietate privată edificate cu case unifamiliale în regim de înălțime P și P+1E
- la Nord cu o zonă industrială, circulații rutiere str. Pescarilor și circulații CFR
- la Est terenul studiat se învecinează cu str. Lămâiței, strada neasfaltată care, deși nu se mai menționează în memoriul de prezentare al studiului, pe latura Estică are edificate case unifamiliale în regim de înălțime P și P+M aflate pe terenuri proprietate privată.

În atare context, propunerea investitorului de a dezvolta un ansamblu rezidențial cu locuințe colective, cu regim de înălțime P+2E, P+2E+M și P+3E+M, mult peste media regimului de înălțime prezentat de zona studiată, nu poate fi considerată oportună. În mod cert, implementarea planului propus va genera disfuncționalități majore în zona rezidențială existentă, alcătuită exclusiv din locuințe individuale, case pe lot, aflate în proprietate privată.

Din acest motiv ne exprimăm dezacordul privind implementarea planului propus pentru Locuințe Colective și solicităm Primăriei Municipiului Arad să impună investitorilor implementarea unei zone rezidențiale cu locuințe individuale, case familiale pe lot, cu sau fără servicii complementare cu regim de înălțime mediu P+M, maxim P+1E și cu respectarea tuturor retragerilor limitelor de construire evidențiate în planșa de mobilare urbanistică (limitele fiind diferite de cele evidențiate în planșa de reglementări urbanistice).

În plus, doar astfel se va putea respecta caracterul urbanistic existent al zonei, indicatorii urbanistici prevăzuți în Regulamentul General de Urbanism pentru această categorie funcțională fiind – POT maxim 40% și CUT 0,8 maxim 1,00.

În concluzie, considerăm inoportună realizarea unui PUZ care are drept scop schimbarea destinației acestei zone rezidențiale dintr-o zonă în care sunt edificate exclusiv case unifamiliale în regim de înălțime P și P+1E, și cu privire la care în PUG Arad și R.L.U. aferent, aprobat prin HCL 502/2018, sunt permise doar "construcția clădirilor de locuințe, execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonelor de locuit (spații comerciale și prestări servicii)", într-o zonă în care va predomina construcția de "Locuințe Colective".

În susținerea celor menționate mai sus aducem următoarele argumente:

1. Construcția de locuințe colective (blocuri între case) nu prezintă doar o problemă de infrastructură, ci și o problemă de calitate a locuirii, reprezentând un act care poate distruge coerența unei zone, dar și a țesutului social al acesteia.

Astfel, o asemenea acțiune poate conduce la o stare de dezorientare și nesiguranță în ceea ce privește investițiile făcute de către oricare din cetățenii municipiului în achiziția de terenuri, construcția de case unifamiliale și amenajare a grădinilor ca suprafețe verzi integrate în volumul total de suprafețe verzi ale Municipiului Arad.

2. Pe de altă parte, când facem o analiză a unei zone de locuit, în vederea densificării ei trebuie să luăm în calcul nu numai elementele de tipul înălțimea și forma clădirilor, amenajarea spațiilor verzi, ci și procentul de creștere al populației în zona respectivă raportat la:

- Efectele financiare asupra bugetului local – menționăm faptul că raportul dintre impozitele și taxele plătite la bugetul local de către un proprietar din zona studiată față de un proprietar de apartament de 2 camere aflat în zona centrală a orașului este de cca 10 la 1.

- Infrastructură și existența utilităților, precum și la capacitatea acestora de a absorbi noile necesități (se cunosc deja problemele privind canalizarea menajera și pluviala existentă în zonă).

- Mobilitatea zonală - în special problemele generate prin deschiderea traficului dinspre și înspre șoseaua de centură care conduce în anumite momente ale zilei la blocarea circulației pe străzile Păstorului, Lipovei, Argeșului și la imposibilitatea proprietarilor de a ieși/intra din/in respectivele proprietăți.

- Numărul spațiilor de parcare noi create corelat cu numărul de spații noi de locuit și raportat la situația concretă din teren și la elementele statistice legate de numărul de autovehicule deținute în medie de o familie care poate ocupa un spațiu de locuit.

- Dotările social-culturale și de servicii ale zonei (creșe, grădinițe, școli etc.)

- Infrastructura necesară intervențiilor în caz de incendiu

- Punctajul verde al zonei

- Și nu în ultimul rând: protecția fondului construit care trebuie să asigure păstrarea calității vieții și a caracterului specific zonal prin:

- Protejarea curților și grădinilor.

- Creșterea controlată în înălțime.

- Densificarea într-un mod integrat corelată cu specificul zonei;

În concret nu există nici un studiu de fezabilitate, de oportunitate sau orice altfel de studiu care să indice necesitatea, oportunitatea sau/și eficiența economică a transformării acestei zone dintr-o zonă predominant rezidențială de dezvoltare a locuințelor individuale, așa cum este ea definită în PUG Arad, aprobat prin HCL 502/2018 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia, într-o zonă cu "locuințe colective".

## II. INVESTIȚIA CONSTĂND ÎN CONSTRUIREA UNEI NOI LINII STRADALE (CĂTRE STRADA PĂSTORULUI) ȘI CĂILE DE ACCES ÎN ZONA NU ESTE OPORTUNĂ.

În primul rând, construirea unui nou acces în zonă este determinată de faptul că, la acest moment, "terenul nu dispune de străzi de acces care să poată susține dezvoltarea dorită de către beneficiar" (a se vedea cap. 2.6. din memoriul de oportunitate).

Altfel spus, construcția acestei noi căi de acces a rezultat ca urmare a dorinței investitorului de a dezvolta o zonă de locuințe colective cu înălțime P+2E, P+2E+M și P+3E+M și nu o zonă de locuințe individuale, case familiale pe lot, în regim de înălțime mediu P+M, maxim P+1+M.

Propunerea investitorului nu are ca scop crearea unei populații mai dense, ci generarea unui profit cât mai generos întrucât în zonă se poate realiza atât o densificare a populației, cât și o regenerare urbană prin construirea unor locuințe, NU colective, ci individuale care, mai cu seamă, nu ar supraaglomera și suprapopula zona rezidențială cu construcții exclusiv de tip locuințe individuale. În mod cert, investiția astfel propusă creează un real disconfort și dezechilibru pentru locuitorii din zona studiată care, de-a lungul timpului, au realizat construcții exclusiv de tip unifamilial, individual, cu scopul de a se bucura de toate beneficiile pe care le prezintă un cartier rezidențial cu acest tip de construcții, case pe lot.

În consecință, se poate conchide faptul că dezvoltarea zonei prin menținerea exclusiv a tipului de construcție - locuință unifamilială, individuală, nu va necesita realizarea unei căi de acces suplimentare întrucât accesul la o presupusă zonă rezidențială exclusiv cu locuințe unifamiliale va fi asigurat prin prelungirea străzii Podgoriei, asfaltarea străzii Lămâiței și unirea acesteia cu strada Amurgului, această infrastructură rutieră asigurând accesele carosabile pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru mijloacele de stingere a incendiilor în condițiile explicit menționate în Regulamentul General de Urbanism, capitolul 4.11. - Accese carosabile, Pct.4.11.1, 4.11.2.



Pe de altă parte, în zona studiată nu este oportună sub nici o formă înființarea unei noi căi de acces dinspre strada Păstorului având în vedere următoarele aspecte:

În primul rând, se impune a fi menționat faptul că în prezent traficul de pe strada Păstorului este supraaglomerat ca urmare a deschiderii circulației către și dinspre Centura de Vest a Aradului, în orele de vârf fiind supraaglomerate chiar și străzile Argeș, Zefir și Lipovei, creându-se astfel chiar și un punct de blocare rutiera la trecerea de nivel cu calea ferată.

Prin urmare, oportunitatea privind crearea unei noi linii stradale care să lege strada Păstorului de zona în care se dorește a se face investiția trebuie privită în primul rând din perspectiva impactului asupra mobilității zonale. Astfel, amplasamentul acestei linii stradale care are rolul de a uni infrastructura stradală existentă pe străzile Păstorului și Argeș cu zona în care se dorește a se face investiția NU trebuie privită doar din prisma investitorului, cum se propune în STUDIU, ci și din prisma eficienței amplasării ei corelate cu faptul că pe sub noua linie stradală ar trebui să treacă majoritatea utilităților necesare pentru viitoarea investiție, dar și majoritatea populației creată de investiție. Altfel spus, trebuie pus în balanță dacă este justificată transformarea unei parcele cu categorie de folosință curți construcții într-o parcelă cu categorie de folosință drum, exclusiv în interesul investitorului particular al cărui scop este acela de a genera profit cât mai mare, în contextul în care această nouă infrastructură stradală va conduce, NU la descongestionarea și fluidizarea traficului ci, raportat la creșterea densității populației (aproximativ 500 de apartamente X cel puțin 2 locuitori/apartament = 1000 persoane => cca. 750 de autoturisme noi în zona studiată raportat la faptul că în prezent marja este de aproximativ 1,5 autoturisme la 1 apartament), la blocaje rutiere și supraaglomerare.

Pe de altă parte, acest trafic deja supraaglomerat reprezintă pentru locuitorii străzii Păstorului o sursă mare de poluare din toate punctele de vedere (noxe, zgomot etc.). Adăugarea unui număr suplimentar de automobile la acest trafic existent nu face altceva decât să creeze o "linie roșie" de trafic pe toate străzile mai sus menționate, cât și pe cele de pe cealaltă parte a liniei ferate.

Pentru aceste considerente, apreciem că înființarea unei noi străzi care să unească strada Păstorului de investiția propusă va produce disfuncționalități majore nu doar în zonă, ci în întreg cartierul, ambuteiajele ajungând să afecteze inclusiv Calea Radnei, artera deosebit de aglomerată.

În ceea ce privește porțiunea străzii Amurg, aflată între strada Crizantemelor și strada Lămâiței, notată în planul propus la secțiunea "circulației carosabile existente", în fapt aceasta NU EXISTĂ. Mai mult decât atât, str. Amurg, menționată ca și strada având 2 benzi de circulație este în fapt o strada cu o singură bandă de circulație care deservește în prezent un număr limitat de locuințe, mai precis 11 imobile construite exclusiv pe loturi individuale – lățimea carosabilului fiind de 4,23 metri.

Cu privire la str. Podgoriei, aceasta este o stradă cu un prospect îngust, realizată cu carosabil cu o bandă de circulație, care se îngustează și mai mult la intersecția cu str. Prutului făcând imposibilă trecerea a două autovehicule în același timp. Lățimea carosabilului este de 1 bandă de dimensiunea 3,22 m., iar distanța dintre fronturile construite, la intersecția cu strada Prutului este de 4,90 m. Acest fapt face total inoportună propunerea, la acest moment, a străzii Podgoriei ca și acces principal înspre noul cartier rezidențial cu locuințe, propus la acest moment, a fi colective, strada având un prospect mult prea mic pentru numărul de autovehicule suplimentar generat de noul cartier, fiind necesară lărgirea acestei străzi pe toată lungimea ei, ceea ce poate afecta inclusiv dreptul de proprietate al proprietarilor de imobile de pe strada Podgoriei.

În plus str. Prutului va trebui să preia și traficul care se va genera odată cu finalizarea investițiilor de pe str. Zoe.

Nu în ultimul rând, pe toate aceste străzi aflate în zona studiată, datorită gabaritului și caracterului rezidențial al zonei se impun măsuri administrative de limitare a vitezei și a tonajului vehiculelor în zonă.

In acest context, trebuie amintit că, PUG Arad 2014 care a stat la baza întocmirii Planului de Mobilitate Urbană Durabilă. PMUD arată foarte clar care sunt disfuncționalitățile în zonă și care sunt necesitățile din punctul de vedere al PMUD.

Confruntarea propunerilor PUZ cu concluziile PMUD ar fi benefică și ar clarifica multe din implicațiile unei asemenea investiții în această zonă. PMUD arată care este distribuția de trafic de autoturisme în zonă la ora de vârf, datele privind volumele de trafic pe Calea Radnei și B-dul Iuliu Maniu, inclusiv raportul Debit/Capacitate de trafic preconizat în scenariul de bază 2015. Din acest studiu reiese foarte clar că un plus de minim 750 de autoturisme (în cazul în care se ține cont doar de riverani și de faptul că media de posesie autoturisme/familie este de 1,5) ar duce la probleme majore de trafic.

De asemenea, mărirea traficului în zona cu un număr semnificativ de autovehicule are un impact major și asupra mediului. Din acest punct de vedere, STUDIUL nu menționează în nici un fel aceste implicații, cu toate că PMUD arată o contribuție a autovehiculelor la totalul emisiilor deversate în atmosfera de 50% din

totalul emisiilor deversate în atmosfera. În acest sens, conform PMUD, a “Planurilor de Acțiune pentru municipiul Arad” și a “Harților de zgomot” publicate pe site-ul Primăriei Arad, poluarea fonica în zona străzii Podgoriei este cuprinsă între 30,0dB-35,00dB spre deosebire de zona cartierului Miorița, zona de locuințe colective unde este mult mai mare de 60,0dB-70dB (acest nivel de zgomot nu implică Calea Radnei sau B-dul Iuliu Maniu unde nivelul de zgomot este cu mult mai mare). În atare context, s-ar fi impus ca STUDIUL să cuprindă și detalii referitoare la poluarea fonică mai cu seamă că o asemenea investiție va genera un trafic suplimentar într-o zonă deja supraaglomerată.

Cu toate acestea, nu doar traficul rutier ar fi conturbat, ci și transportul în comun care în acest caz ar trebui să deservească un plus de cel puțin 2000 de locuitori, cu tot ce implică acest fapt: mărirea frecvenței orare, mărirea numărului de mijloace de transport, costuri pentru acoperirea unor gratuități (ex: pensionari, elevi, etc.).

Din oricare punct de vedere am privi lucrurile, o edificare cu locuințe colective a zonei studiate va crea inevitabil probleme de trafic și de mediu, motiv pentru care dorim să subliniem din nou INOPORTUNITATEA implementării proiectului în forma propusă și aducerea lui la forma de “locuințe unifamiliale cu care individuale pe lot”, cu regim de înălțime maxim P+1E, cu POT max/lot= 40%; CUT max/lot: 1,05, cu H max. cornișă = 8 m, H max la coamă= 10, care să minimizeze cât mai mult posibil efectele negative pe care acesta investiție le va genera.

### III. ASPECTE PRIVITOARE LA DATELE CARE STAU LA BAZA DOCUMENTAȚIE ÎN ANSAMBLUL SĂU.

În primul rând, se impune a fi menționat faptul că planul nu este realizat pe suport ridicare topografică actualizat la zi și nu include construcții existente, (realizate cu ani în urmă, cele de data recentă cu atât mai puțin!), rețele edilitare și utilități existente, precum nici numerele de casa corecte din zonă.

Acest plan nu conține informații privind gabaritele străzilor existente adiacente din zonă, subdimensionate în prezent chiar și pentru necesitățile actuale ale zonei, în schimb propune o soluție de edificare stradală justificată doar în raport cu investiția, fără nici o bază documentară și fără nici o legătură cu situația concretă din teren sau cu problemele reale din zonă privind mobilitatea.

Acest plan nu conține informațiile necesare privind capacitățile actuale și traseele de utilități existente în zonă, acestea fiind, de asemenea, subdimensionate chiar și pentru necesitățile actuale

În plus, în Studiu, nu sunt precizate elementele caracteristice ale unui studiu de oportunitate, precizate în cuprinsul art. 32 alin. 3 și 4 din Legea 350/2001:

- capacitățile funcționale ale investiției – numărul maxim de apartamente propus;

Așadar, pe baza planurilor prezentate se poate trage concluzia că numărul de apartamente care se doresc a fi realizate este între 600 și 700 de unități, repartizate în 36 de imobile (blocuri). La acestea se adaugă cele două zone de servicii, nedefinite de asemenea, pentru care totuși sunt alocate 65 de locuri de parcare.

- capacitățile de transport prognozate, respectiv maxim admise, inclusiv pe perioada de execuție – transport greu, transporturi speciale, utilaje folosite, etc.;

- capacitățile rețelelor de utilități propuse și traseul acestora până la punctele de racord propuse;

- modul de racordare al rețelelor de utilități propuse cu cele existente și punctele de racord/branșare posibile;

În mod eronat, în documentația prezentată se menționează faptul că zona beneficiază de toate utilitățile, iar terenul în cauză de unele utilități.

În prezent rețeaua de canalizare există doar pe strada Podgoriei și strada Amurg. „Există” este un fel de a spune, deoarece aici sunt poziționate capetele de rețea cu dimensiune foarte mică – 150 – 200 mm și poziționate la o adâncime mică, peste limita de îngheț – 50 – 60 cm. adâncime, la baza canalului față de nivelul carosabil. Este imposibilă racordarea unor noi consumatori la aceasta rețea.

Această situație impune refacerea de către autoritatea publică a rețelei de canalizare pe toată zona cuprinsă între străzile Păstorului – Argeș – Lipovei și Prutului (inclusiv Podgoriei, Crizantemelor, Caraiman și Amurg), până la Calea Radnei.

În atare context, soluția realizării rețelei de canalizare menajeră trebuie studiată și consultată cu Regia Autonomă de Apă Canal încă din această fază a planului, singura instituție care gestionează baza de date a rețelelor deja existente în zonă și care deține datele tehnice referitoare la tipul și capacitățile rețelelor de canalizare, dar este necesară soluționarea rețelei de canalizare, în opinia noastră, până la strada Lipovei și mai departe.

- măsuri pentru protecția mediului raportate la dezvoltarea propusă;

Referitor la eventualitatea unor măsuri specifice de protecția mediului, menționăm că terenul propus pentru reglementare este neîntreținut de aproximativ 31 de ani. În acest timp, pe amplasamentul propus s-a dezvoltat o vegetație și fauna specifică de câmpie naturală, cu plante și animale mici, respectiv păsări pentru care această zonă a devenit un habitat natural. Această situație trebuie studiată și luate măsurile necesare pentru protejarea speciilor eventual aflate în pericol.

În acest areal au fost observate următoarele specii de animale: popândăi de câmp, arici, iepuri, șopârle, lilieci, diferite tipuri de broaște dar și păsări, cum ar fi fazani, rate sălbatice, rândunele și berze, chiar și păsări prădătoare, de zi sau de noapte – specii de ulii, respectiv specii de bufnite.

- suprafețe pentru spații verzi și agrement;

Zonele de spații verzi propuse par insuficiente, suprafața propusă nu este susținută de calcule justificative, iar amplasamentul lor în cadrul ansamblului ne duce către concluzia că sunt destinate doar viitorilor rezidenți, nu și celor existenți în zonă.

- NU sunt precizate termenii propuse pentru realizarea planului.

Termenii de execuție trebuie limitați la o perioadă de timp determinată, asumată având în vedere disconfortul creat de lucrările de execuție care se vor întinde pe ... zeci de ani?

Cu alte cuvinte, memoriul de prezentare nu cuprinde o etapizare concretă a investițiilor cu informații punctuale și termene exacte până la care investitorul se obligă să ducă la bun sfârșit investiția.

În lipsa acestui plan de acțiune precis care să fie inclus în studiul de oportunitate, dezvoltatorul va putea chiar și abandona în viitor lucrările, situație în care nici investitorul principal, persoana juridică ECOSYSTEME SRL și nici administratorul acesteia nu vor putea fi trași la răspundere și nici obligați la respectarea celor asumate printr-un studiu de oportunitate lipsit de orice etape și termene.

În plus, nefinalizarea într-un timp util a investiției va duce în mod cert la distrugerea coerenței acestei zone, la pierderea țesutului social al acesteia, cu prețul dezorientării și nesiguranței, cu prețul degradării valorice și calitative a acestei zone și care în final va duce la exodul populației existente (oarecum forțată) în alte zone ale municipiului (unde de altfel ar putea avea parte de aceeași expunere ca și cea din situația de față dacă nu se iau în considerare argumentele noastre).

- NU sunt prezentate motivele sau calculele urbanistice, pe baza cărora este necesară „densificarea zonei”.

Sublinierea acestei ipoteze a dus probabil și la propunerea de funcțiuni pe terenurile din zonă care nu aparțin proprietarului, proiectantul asumând și propuneri care nu fac obiectul STUDIULUI și, mai ales fără a avea acordul proprietarilor respectivi.

- NU sunt precizate (sau nu sunt realizate) studii de fundamentare care să conducă la necesitatea implementării acestui proiect în zonă, precum:

- studiu de mobilitate pe întreaga zonă;
- studiu privind impactul asupra zonei în urma implementării propunerilor-impact de mediu, impact social, demografic, asigurarea cu servicii de educație, servicii medicale, petrecerea timpului liber, agrement și sport, etc.;
- studiu de piață la nivelul municipiului Arad, din care să rezulte necesitatea construirii a unui nou cartier de locuințe colective – cu regim de înălțime mediu și peste cu mai multe mii de persoane, viitori rezidenți;
- studiu demografic al zonei ca o consecință a implementării planului;
- studiu din care să rezulte necesitățile specifice ale miilor de viitori rezidenți, grupele de vârstă, previziuni pentru numărul de copii și asigurarea serviciilor de îngrijire și educație ale acestora, previziuni pentru numărul de vârstnici și asigurarea serviciilor medicale și de îngrijire al acestora;

Având în vedere cele expuse mai sus, vă solicităm să rețineți că inoportună investiția în forma propusă întrucât trebuie avută în vedere o creștere calitativă a zonei de locuit și nu una exclusiv cantitativă care să genereze profit dezvoltatorului privat, fiind necesară o regenerare a zonei din punct de vedere urbanistic și nu doar o densificare a ei în termeni demografici.

IV. Pe scurt despre investitorul SC. ECOSYSTEME SRL

Luând în considerare rezultatele financiare ale Investitorului principal, respectiv “SC ECOSYSTEME SRL”, publicate în Monitorul Oficial al României și centralizate în tabelul din anexa nr.2, precum și faptul că mare parte a terenului este sub ipoteca în favoarea “ADMINISTRAȚIEI JUDEȚENE A FINANTELOR PUBLICE TIMIȘ”, ne exprimăm rezerva privind posibilitatea financiară a investitorului de a finaliza lucrările într-un timp cât mai scurt posibil.

Acest lucru va conduce în mod direct la un deranj prelungit al tuturor locuitorilor aflați în vecinătatea zonei de investiție, în special al celor care se află în imediată vecinătate a șantierului și al căilor de acces,

respectiv cei ce locuiesc pe str. Păstorului la numerele 8 si 12, strada Podgoriei și Amurgului si toate celelalte cai de circulație rutiera din zona.

#### V. Concluzii:

Având in vedere caracterul exclusiv rezidențial cu locuințe individuale, existent al zonei, cu regimul mediu de înălțime existent – P, P+1E, căile de acces, posibilitățile de transport propriu sau urban (existent doar pe calea Radnei), situația rețelelor existente in zona, atât pe terenul propus pentru reglementare cat si in zona extinsa de studiu, vă solicităm să apreciați ca inoportună investiția astfel propusă prin studiul de oportunitate.

Prin urmare, propunem reconsiderarea planului si dezvoltarea unei zone rezidențiale de locuințe individuale, cu case pe lot in concordanta cu PUG aprobat si in concordanta cu tipologia de locuințe existente, caracteristica pentru aceasta zona a municipiului.

Amintim aici faptul ca in toata Micalaca de nord, in arealul cuprins intre Calea Radnei la sud, calea ferata la nord, Centura nord intersecție cu calea Radnei la est si calea Radnei la Uzina Electrica la vest, dar si in zona Micalaca Est, la est de strada Pășunii, respectiv la est de Cartierul de Blocuri Micalaca (definita ca o zona compacta de locuințe colective existenta), pana la strada Digului nu exista imobile cu locuințe colective.

Este de considerat si ipoteza realizării pe amplasamentul propus a unei zone de parc public, cu o suprafață mai mare decât zona verde propusa in Studiu, fie prin instituirea unui obiectiv de utilitate publica declarat in acest scop, fie prin bunăvoința investitorului care ar fi dispus la acest lucru in funcție de preluarea unei suprafețe de teren de către Primăria Arad in acest scop, in condițiile permise de legislația in vigoare.

Menționăm in acest sens ca in zona rezidențială de locuințe individuale Micalaca Nord si Micalaca Est, definite cu limitele de mai sus nu exista nici un parc public!”

Sesizarea a fost transmisa initiatorului si elaboratorului documentatiei pentru a raspunde motivat la data de 19.08.2021.

Prin adresa înregistrată cu nr.66225/30.08.2021 elaboratorul documentației ne transmite următorul răspuns:

”Referitor la Sesizarea facuta de [REDACTED] domiciliat in Arad pe strada Pastorului la numarul 12, care a fost inregistrata cu numarul 63341 din 17.08.2021 de catre Primaria Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbana si Protejare Monumente, mentionam urmatoarele: Investitia ‘PUZ Locuinte colective, zona comert, servicii si dotari’ amplasata in Arad pe strada Podgoriei CF 317853,CF 307518, CF 311087, (Top: 1.30./1/1/1), CF 323240 (Top: 1.30./1/1/2), CF 318024 (Top. 2655-2656/662.a.b/5-Micalaca) Arad, a fost proiectata pentru a intruni toate standardele impuse de legile Romanesti in vigoare, sintetizeaza studiile Uniunii Europene cu privire la generarea de noi spatii destinate locuirii in Orase pentru a ridica calitatea vietii din Municipiul Arad la standardele Europene de secol XXI. Prin crearea de strazi noi esentiale pentru trama existenta si prin pastrarea specificului zonei de case implementand locuire de tip condominiu (o clădire sau un complex de clădiri care conțin un număr de apartamente sau case deținute individual) in regim de inaltime ce creste gradual P+2E, P+2E+M, P+3E+M, aceasta investitie respecta fondul construit existent si atinge nivelele de calitate impuse de lege.

1. Locuirea colectiva este procedeul de densificare a teritoriului care ne permite sa crestem calitatea serviciilor oferite de mediul urban.

-Conform articolul D.2.2. din The New Leipzig Charter (care este tratatul de referinta pe care se bazeaza in prezent toate politicile (legile) de Dezvoltare Urbana Europene) se arata ca densificarea urbana sporeste calitatea vietii prin minimizarea traficului creat de naveta locuinta-loc de munca, aducerea de functiuni cum ar fi educatie, recreatie, comert si servicii in punctele cheie de Dezvoltare Urbana constituite de spatiile ramase inca libere in oras.

Acest document accentueaza combaterea raspandirii urbane in extravilan (in afara orasului) accentuand beneficiile la nivel de structura urbana (retele si cai de acces) si sociala a locuirii in locuinte pe care oamenii sa si le permita financiar si promoveaza coeziunea sociala si nediscriminatorie a cartierelor cu locuire mixta.

Modul de organizare a cartierului Micalaca istoric incadrat in 1930 la categoria de comuna de sine statatoare are un tesut urban rural (case individuale cu gradini agrare) beneficiaza in prezent de trama stradala si facilitate urbane si are potentialul de a se ridica la standardele de locuire Europene (Vezi articolul D.2.2. din The New Leipzig Charter)

2. Regulamentul General de Urbanism – Hotararea 525 din 1996 republicata:

- ART 13(2) din Regulamentul General de Urbanism – Hotararea 525 din 1996 republicata Asigurarea echiparii edilitare ‘Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii

interesați.’ Capacitatea zonei va fi corelată cu necesarul de utilități din zona în faza de proiectare/ avizare prin proiecte de socialitate.

- ANEXA 1: Amplasarea funcțiunii de locuit ‘Construcții de locuințe : Amplasament : se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).’

Mentionăm ca Regulamentele în vigoare nu prevăd incompatibilitatea implementării de locuire colectivă în zone de locuire individuală.

- Numărul locurilor de parcare , atât supraterane cât și subterane este reglementat conform ANEXA 5 din Regulamentul General de Urbanism – Hotărârea 525 din 1996 republicată : Parcaje art. 5.11.1, și conform Normativ nr. P.132-93

- Art. 31 din Regulamentul General de Urbanism – Hotărârea 525 din 1996 republicată: Înălțimea construcțiilor :(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. (2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Concluzie : investiția ‘PUZ Locuințe colective, zona comert, servicii și dotări’ respectă legislația în vigoare cu privire la regimul de înălțime crescând gradual regimul de înălțime cu maxim două nivele față de fondul construit de la P+1E+M (existent) la P+2E și apoi la P+3E+M. De asemenea își propune să restabilească și să revigoreze rețeaua de drumuri și infrastructura edilitară, asigurând numărul necesar de parcuri în interiorul parcelelor.

3. Mobilitate urbană Specificității PMUD: Investiția ‘PUZ Locuințe colective, zona comert, servicii și dotări’ să alinieze standardele impuse astfel:

- Creează o zonă de locuit nouă, în interiorul orașului Arad care va fi poziționată la mica distanță de locurile de muncă ale locuitorilor : diminuând astfel traficul și poluarea orașului;

- Această poziționare în interiorul orașului va permite unei mari părți din locuitorii noului cartier să se deplaseze la muncă folosind mijloace alternative: transport în comun, biciclete, trotinete electrice, sau folosind mersul pe jos situație prevăzută de PMUD ca fiind optimă;

- Noua investiție promovează o nouă pistă de biciclete;

- Reconstituie trasa străzilor pe zona studiată creând o direcție diagonală de circulație care scurtează traseele din zonă și îmbunătățește accesibilitatea;

- Amplasează în cartierul Micalaca o zonă de servicii și dotări astfel încât accesul la alimentație, grădiniță, medic de familie, farmacie... etc. să se poată face fără autovehicul;

- Va crea locuire de tip modern care include deplasarea cu autovehicule electrice, acestea fiind promovate în cadrul investiției prin locuri speciale de alimentare cu energie electrică.

Concluzie : toate aceste standarde Europene fiind atinse de imobile noi și eficiente duc în fapt la scăderea emisiilor de noxe, scăderea zgomotului din zonă și constituie o nouă barieră fonică pentru o parte din locuitori între casele lor și Calea Ferată care în prezent emite 70-80 dB la trecerea trenurilor în zonă.

4. Protecția mediului : conform DIRECTIVA 2014/52/UE A PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI A CONSILIULUI din 16 aprilie 2014 de modificare a Directivei 2011/92/UE privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, ART (9):

<<Măsură de protecția mediului Comunicarea Comisiei din 22 septembrie 2006 intitulată „Strategia tematică pentru protecția solului” și Foiaie de parcurs către o Europă eficientă din punctul de vedere al utilizării resurselor subliniază importanța utilizării durabile a solului și necesitatea de a abandona creșterea nedurabilă, în timp, a zonelor rezidențiale (ocuparea terenurilor). În plus, documentul final al Conferinței Națiunilor Unite privind dezvoltarea durabilă, desfășurată la Rio de Janeiro în perioada 20-22 iunie 2012, recunoaște importanța economică și socială a bunei gestionări a terenurilor, inclusiv a solului, precum și nevoia de măsuri urgente pentru oprirea degradării terenurilor. Prin urmare, proiectele publice și private ar trebui să ia în considerare și să limiteze impactul pe care îl au asupra terenurilor, în special în ceea ce privește ocuparea terenurilor, și asupra solului, care include impactul asupra materiei organice, eroziunea, tasarea și impermeabilizarea; planurile și politicile la nivel național, regional și local privind utilizarea adecvată a terenurilor sunt de asemenea relevante în această privință. >>

Concluzie : Dezvoltarea propusă ‘PUZ Locuințe colective, zona comert, servicii și dotări’ prevede densificarea zonelor Urbane pentru a preîntâmpina o dezvoltare nedurabilă în extravilanul orașului unde populația nu dispune de rețea rutieră, nu dispune de nici o utilitate publică iar rețelele edilitare sunt inexistente. Densificarea Urbană este modul în care Autoritatea Europeană în domeniul Protecției Mediului dorește să

salveze calitatea terenului agricol prin stoparea tendintei degradarii patrimoniului constituit de Parcele Agricole extravilane prin transformarea lor in parcele de locuit cerute de noile standarde sociale. In acest sens propunerea noastra raspunde PRO prezervare mediu, PRO utilizare de resurse existente si PRO conservarea energiei si sustenibilitate.

- Proiectul se incadreaza in categoria 'Proiecte de dezvoltare Urbana'  
- Nu apartine niciunei zone de protectie a faunei sau florei, iar punerea lui in practica se va reglementa de catre Agentia pentru Protectia Mediului

5. Capacitatea Investitorului ECOSYSTEME: datele publice financiare nu fac obiectul planificarii urbane

6. Legea 350/2001:

- Capacitatile investitiei sunt indicate specific atat in partea scrisa cat si cea desenata in tabelele cu Indici Urbanistici si respectiv Regim de Construire.

- Echiparea edilitara este aratata in capitolul 'Dezvoltarea echiparii edilitare' (Memoriu de prezentare)

- Capacitatile de transport sunt analizate in aliniatul 'Circulatia principala in zona' (Memoriu de prezentare) Referitor la modul de prezentare a proiectului mentionam: Desenul prezentat pe panou este o reprezentare grafica a propunerii de mobilare ce pastreaza limite, gabarite, aliniamente, regim de inaltime conform plansei de reglementari depuse pentru Avizul de Oportunitate. Aceasta reprezentare este imbunatatita vizual si prezinta suplimentar efectele pe care investitia propusa le-ar putea determina in zona in urma implementarii. De asemenea explicitarea solutiei contine 2 imagini 3D.

- Planul Urbanistic Zonal ia in calcul la nivel de propunere dezvoltarea intregii zone studiate pentru a implementa solutia promovata in concordanta cu posibilitatile zonei;

- Documentatia vizata OCPI este in lucru si va fi prezentata

7. Protectie PSI : Normativ privind securitatea la incendiu a constructiilor- Indicativ p 118/1

8. Proiectul respecta : Ordinului ministrului sanatatii nr. 119/2014

9. Organizare de santier: se respecta :

Legea nr. 319/2006 – privind securitatea si sanatatea in munca;

HG 300/2006 privind cerintele minime de securitate si sanatate pentru santierele temporare si mobile;

Normativ privind securitatea la incendiu a constructiilor- Indicativ p 118/1

Protectia solului si a apelor subterane In timpul executiei lucrarilor se vor lua urmatoarele masuri in vederea diminuarii poluarii solului si a apelor subterane prin mil, noroi, betoane procesate, pierderi de lubrifianti si/sau combustibili:

- mentinerea camioanelor si utilajelor de lucru curate;

- curatarea (spalarea) camioanelor inainte de iesirea din zonele de santier;

- reprimarea oricarei pierderi din camioane in timpul transportului prin acoperire;

- curatirea amplasamentului la sfirsitul fiecărei zile de lucru.

Reducerea zgomotelor si a vibratiilor

In timpul executiei lucrarilor se vor lua urmatoarele masuri pentru reducerea zgomotelor si a vibratiilor in vecinatatea zonelor sensibile la zgomot (locuinte, spatii publice):

- restrictionarea vitezei camioanelor la 30km/h, sau mai putin, de comun acord cu comunitatea invecinata;

- suprimarea zgomotului la tevilor de esapament.

Raspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 06.09.2021.

Prin adresa inregistrata cu nr.71673/16.09.2021 proprietarul imobilului din Arad str.Pastorului nr.12 in calitate de reprezentant al tuturor semnatarilor memoriului depus la Primaria Arad sub nr.63341/17.08.2021, ne depune o lista de obiectii privind oportunitatea investitiei astfel cum a fost propusa prin memoriul de prezentare a studiului de oportunitate si a raspunsului initiatorului, elaboratorului documentatiei inregistrat la Primaria Arad sub nr.66225 si 65634/30.08.2021.

"Ref. la INOPORTUNITATEA investitiei constand in „PUZ Locuinte colective, zona comert, servicii si dotari” in zona UTR 28, LMr28c, subzona L1d din Cartierul Micalaca

Subsemnatii, semnatori ai MEMORIULUI depus la Primaria Arad sub nr. 63341/17.08.2021, in urma parcurgerii documentatiei publicata pe pagina de internet a Primariei Arad, a documentatiei fizice care s-a putut consulta la Primaria Arad, camera 49, a P.U.G. si R.L.U. Arad, PMU Arad, a materialului depus la Primaria Arad de catre SC Power on Solution SRL sub nr. 65634/26.08.2021 si transmis noua prin amabilitatea Dvs cu adresa nr. 6625/A5/06.09 formulam urmatoarele: O B I E C Ţ I I privind OPORTUNITATEA investitiei, astfel cum a fost propusa prin Memoriul de prezentare a Studiului de oportunitate (denumit in continuare, pe parcursul documentului, "STUDIUL"), intocmit de SC Power On Solution SRL pentru elaborarea

“PUZ Locuințe colective, zona comerț, servicii și dotări”, la inițiativa Dlui. Ispas Claudiu Daniel, reprezentant al SC ECOSYSTEME SRL, înregistrat la Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente sub numărul: 51145/30.06.2021 și al cărui beneficiari sunt: PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHE, SC ECOSYSTEME SRL, [REDACTAT]

1. La momentul la care actualii proprietari ai terenului aflat în studiu, au efectuat achiziția aveau cunostință de prevederile PUG Arad prin care respectiva zonă era inclusă în: “UTR 28, LMr28c (subzona predominant rezidențială)” și care: “Conform ”Propunerii urbanistice Etapa 1 PUG Arad 2014”, cap. 2.2 din STUDIU, pg. 3 se precizează: „Suprafața de teren ce face obiectul P.U.Z.-lui se afla în subzona L1d – „Subzona de dezvoltare a locuințelor individuale””(extras din „Studiu de oportunitate” pct. 2.2 pag. 2-3) astfel încât nu vedem nici un motiv economic sau/și social (în favoarea comunității din zonă sau a municipiului, în general) pentru care să se propună o derogare de la prevederile legislative existente și în vigoare.

2. De altfel, prevederile din PUG Arad referitoare la zona în studiu, respectiv „Subzona de dezvoltare a locuințelor individuale”, precum și a celorlalte acte normative care privesc protejarea proprietăților private, au stat la baza deciziilor luate de către actualii locuitori în ceea ce privește investițiile făcute de aceștia în zona reasectivă (achiziție teren, edificare, etc) deci o “Schimbare a regulilor în timpul jocului”, ni se pare absolut INOPORTUNĂ, mai ales în condițiile în care această posibilă schimbare nu are la bază nici un fel de studiu calificat.

3. Așa cum a consemnat Curtea de Apel Cluj, Secția de contencios administrativ și fiscal și cum de altfel s-a și confirmat prin aplicarea *de plano*, în practica judiciară: “Documentațiile de urbanism (PUZ, PUD), mai ales acelea prin care sunt instituite derogări de la documentațiile anterioare (de regulă de la PUG) trebuie motivate, sub sancțiunea nulității”.

Astfel, luând în considerare cele prezentate mai sus, considerăm oportună realizarea unor studii prealabile, calificate și autorizate, care să evidențieze impactul pozitiv/negativ pe care realizarea unei asemenea investiții l-ar putea avea asupra zonei în studiu și din care să rezulte oportunitatea/inoportunitatea acestei investiții.

Dintre aceste studii am dori să menționăm următoarele pe care le considerăm oportune:

- Studiu de impact urbanistic
- Studiu de trafic
- Studiu de mediu
- Orice alt studiu calificat și autorizat, care să ajute la motivarea deciziilor ce urmează a fi luate de către Consiliul Local Municipal Arad

4. Dezvoltarea unei zone “Insulare” cu “locuințe colective” (care au un statut diferit de cel al “locuințelor individuale”) într-o zonă predominantă de “locuințe individuale unifamiliale”, contravine principiului de “coeziune zonală” și în același timp va deveni un factor generator de probleme sociale dat fiind faptul că “blocurile”, vor fi construite în “zona de protecție” a Magistralei de cale ferată de mare viteză cât și în imediata apropiere a triajului Gării Centrale Arad.

Prin urmare, propunem reconsiderarea planului și dezvoltarea unei zone rezidențiale de locuințe individuale, cu case pe lot în concordanță cu PUG aprobat și în concordanță cu tipologia de locuințe existente, caracteristică pentru această zonă a municipiului.

Amintim aici faptul că în toată Micalaca de nord, în arealul cuprins între Calea Radnei la sud, calea ferată la nord, Centura nord intersecție cu calea Radnei la est și calea Radnei la Uzina Electrică la vest, dar și în zona Micalaca Est, la est de strada Pășunii, respectiv la est de Cartierul de Blocuri Micalaca (definită ca o zonă compactă de locuințe colective existente), până la strada Digului nu există imobile cu locuințe colective.

De asemenea solicităm a se impune investitorului realizarea unor studii prealabile, calificate și autorizate, care să stea la baza deciziilor ce urmează a fi luate de către Consiliul Local Municipal Arad și din care să rezulte oportunitatea acestei investiții, în condițiile arătate atât prin Memoriu înregistrat de noi sub nr. 63341 din 17.08.2021, cât și prin obiecțiile enumerate în prezentul document.”

Sesizarea a fost transmisă elaboratorului documentației la data de 20.09.2021

Prin adresa înregistrată cu nr.76609/04.10.2021 elaboratorul documentației ne transmite următoarele:

”Răspuns 1, 2. Zona studiată prin ‘PUZ Locuințe colective, zona comerț, servicii și dotări’ amplasată în Arad pe strada Podgoriei CF317853, CF307518, CF 311087, (Top: 1.30./1/1/1), CF 323240 (Top: 1.30./1/1/2), CF 318024 (Top. 2655-2656/662.a.b/5-Micalaca) Arad’ are categoriat terenabil în travilans în categoria

terenurilor ce trebuiesc reglementate în vederea construirii, aceasta se face conform Legii 350/2001 republicată de către SC ECOSYSTEME SRL. În principiu, oricare din proprietarii din zona studiată poate să își reglementeze terenul proprietate private acționând conform legii.

*Legea 350/2001 republicată :*

*‘Art. 31<sup>3</sup>. - Zonele asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție sau interdicție, care nu pot fi suficient reglementate prin Planul urbanistic general, se vor evidenția/delimita în cadrul lăceștiua în vederea detalierii prin planuri urbanistice zonale. (articol introdus prin art. 1 pct. 8 din O.G. nr. 27/2008, în vigoare de la 1 septembrie 2008)*

*Art. 32 punctul 7) Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice.’*

Răspuns 3. Procedura inițiată de beneficiarul SC ECOSYSTEME SRL respectă întru totul Legea 350/2001, H.G.R. 525/1996, Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM 010-200, Etapele de consultarea populației MDRT nr. 2701/2010. Argumentarea Studiului de Oportunitate și studiile aferente se face la indicația CTATU Primăria Municipiului Arad.

Răspuns 4. Tacticile de implementare a noilor dezvoltări urbane sunt stabilite de legislația în vigoare în România la recomandările studiilor urbanistice și sociale efectuate de către Uniunea Europeană. Modul în care dezvoltarea afectează zona CFR va fi stabilit prin Avizul autorității SNCFR.

Documentația este parafată de ARH. STANCU I. Ioan Nicolae acreditat RUR cu nr. 1374. Jud. Hunedoara – pentru categoriile de lucrări D și E, drept acordat în data de 29.12.2005, ARH. STANCU Ioana cu drept de semnătură în Ordinul Arhitecților din România nr. TNA 11515, în colaborare cu ARH. JIVAN I. Marius acreditat RUR nr. 763. Jud. Timiș, pentru categoriile de lucrări D și E, drept acordat la 23.11.2007.

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 08.10.2021.

Prin adresele înregistrate cu nr. 83049, 83052, 83055, 83057/29.10.2021 [REDACTAT] pentru un nr. de 136 de cetățeni domiciliați în zona UTR 28, LMR28c, subzona L1d din Cartierul Micălaca (subzona predominant rezidențială) semnături ai memoriului depus la Primăria Arad cu nr. 63341/17.08.2021 și semnături ai obiecțiilor depuse cu nr. 71673/16.09.2021 formulează cererea de a considera inoportună investiția, având următoarele motive:

”În primul rând, prin adresele înregistrate anterior la Primăria Municipiului Arad, adrese pe care le atașăm și prezentei cereri, am arătat faptul că investiția propusă prin studiul de oportunitate întocmit pentru beneficiarii PAROHIA ORTODOXĂ MICALACA VECHĂ, SC ECOSYSTEME SRL și MIHUȚ OTILIA este INOPORTUNĂ atât din perspectiva realizării unor locuințe colective, cât și din perspectiva realizării unei străzi de acces auto și pietonal pentru investiția propusă.

Suplimentar se impune a fi subliniat faptul că investiția astfel propusă conduce la crearea unei insecurități urbanistice pentru toți semnătarii acestei cereri prin încălcarea actualului regim de înălțime prevăzut în prezent în PUG Arad în zona vizată de investiție, respective P, P+1 și P+M întrucât investiția presupune edificarea unor construcții în regim de înălțime P+2E, P+2E+M și P+3E+M, prin restrângerea dreptului nostru la intimitate și viață privată, prin supradensificarea unei zone destinate exclusiv construirii de case unifamiliale individuale pe lot și nicidecum destinate construirii unor blocuri sau construcții supraînălțate și prin poluarea atât chimică, cât și fizică, ca urmare a generării unui trafic suplimentar într-o zonă deja supraaglomerată ca urmare a deschiderii accesului către Centura Aradului.

În concret, dacă până la acest moment subsemnații, locuitori ai municipiului Arad care am ales să edificăm în zona Micălaca Veche construcții unifamiliale individuale pe lot întocmai pentru că am apreciat, la momentul edificării acestor case, intimitatea și liniștea pe care zona o garantează, în prezent, dacă se va aprecia oportună o asemenea investiție, suntem în situația în care nu ne vom mai putea bucura de beneficiile acestei zone. În atare context, apreciem că, considerarea ca oportună a unei asemenea investiții nu poate avea la bază decât o decizie exclusiv de natură politică și pur economică care nu ține cont de necesitățile locuitorilor actuali ai zonei.

În atare context, pentru toate motivele pe care le-am expus pe larg în memoriul depus la Primăria Arad sub nr. 63341/17.08.2021 și în cuprinsul obiecțiilor depuse la Primăria Arad sub nr. 71673/16.09.2021, dar și pentru cele expuse pe scurt în prezenta cerere, vă solicităm să apreciați inoportună investiția astfel propusă.

Sesizările au fost transmise initiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat, la data de 02.11.2021.



Prin adresele înregistrate cu nr. 90176,90161,90169/25.11.2021 elaboratorul documentației ne transmite următorul răspuns:

”Zona studiată prin PUZ- Locuințe colective, zona comerț, servicii și dotări, amplasată în Arad pe strada Podgoriei are categoria teren arabil intravilan și intră în categoria terenurilor ce trebuie reglementate în vederea construirii, aceasta se face conform Legii 350/2001 republicată de către SC ECOSYSTEME SRL. În principiu, oricare din proprietarii din zona studiată poate să își reglementeze terenul proprietate privată acționând conform legii.

Modul în care investiția propusă afectează zona studiată prin Studiul de Oportunitate:

- Asfalteaza și modernizeaza infrastructura edilitară pe strazile Podgoriei, Lamaitei și Amurg facilitând îmbunătățirea condițiilor de trai în tot cvartalul.

- Reglementează o serie de acces ilegale realizate pentru fundurile de lot ale parcelelor de pe str. Lipovei nr 56 până la nr. 88 și str. Pastorului nr. 4a până la nr. 14 ce au creat porți de acces către o proprietate privată aparținând SC ECOSYSTEME SRL și PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHE. Prin realizarea str. Podgoriei aceste acces vor intra în legalitate. De asemenea Anexele gospodărești amplasate pe limitele de proprietate de la Sud și Vest ale parcelelor pe care le reglementăm și care încălcă prin cornișă și scurgere de ape pluviale limita de proprietate și Codul Civil vor deveni legale în contextul realizării strazii Podgoriei.

- Restabilește caracterul urban într-o zonă degradată și periculoasă folosită pentru depozitarea de deșuri menajere, deșuri din construcție și amenajată precară în vederea practicării de sporturi (fotbal și volei) prin realizarea de porți pentru fotbal și fileu pentru volei din materiale nestandardizate, fără măsuri de precauție și aflate la limita colapsului, putând astfel să devină un pericol pentru utilizatori.

- Păstrează intimitatea și liniștea zonei prin faptul că nu se lipsește de proprietățile existente, ci stabilește bariere fizice (str. Podgoriei, str. Amurg și str. Lamaitei) pentru a se dezvolta la distanță de casele unifamiliale existente. Precizăm astfel că cea mai apropiată construcție propusă se va afla la minim 22 m față de orice construcție existentă.

*Legea 350/2001 republicată :*

*‘Art. 31<sup>3</sup>. - Zonele asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție sau interdicție, care nu pot fi suficient reglementate prin Planul urbanistic general, se vor evidenția/delimita în cadrul acestuia în vederea detalierii prin planuri urbanistice zonale. (articol introdus prin art. 1 pct. 8 din O.G. nr. 27/2008, în vigoare de la 1 septembrie 2008)*

*Art. 32 punctul 7) Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice.’*

Procedura inițiată de beneficiarul SC ECOSYSTEME SRL respectă întru totul Legea 350/2001, H.G.R. 525/1996, Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM 010-200, Etapele de consultarea populației MDRT nr. 2701/2010. Argumentarea Studiului de Oportunitate și studiile aferente se face la indicația CTATU din Primăria Municipiului Arad.

Tacticile de implementare a noilor dezvoltări urbane sunt stabilite de legislația în vigoare în România la recomandările studiilor urbanistice și sociale efectuate de către Uniunea Europeană.”

Sunt atașate răspunsurile la sesizările înregistrate cu nr.63341/17.08.2021 și nr.71673/16.09.2021.

Răspunsul a fost transmis contestatrilor la data de 07.12.2021 cu mențiunea că, potrivit prevederilor art.36 - art.38 din Ordinul 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, cu modificările și completările ulterioare, pe parcursul elaborării propunerilor se va demara procedura consultării publicului aferentă etapei 2, în cadrul căreia vor fi identificați și notificați proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ; Opiniile transmise de către contestatari vor fi aduse la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

Prin adresa nr. 70211/10.09.2021, beneficiarul 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 pentru Studiul de oportunitate depus în vederea emiterii avizului de oportunitate pentru inițierea documentației de urbanism P.U.Z. și R.L.U.- Schimbare destinație din curți-construcții, în acces pentru imobilul din Arad str.Păstorului nr.10 în vederea corelării cu ”PUZ -Locuințe colective, zona comerț, servicii și dotări, amplasat pe CF 317853, CF 307518, CF 323240, CF 311087 Arad”, proiect nr.20/2021

- Printr-un anunț afișat pe sit-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro), cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 01.11.2021-10.11.2021, 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 01.11.2021 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 23.09.2021

Prin adresa înregistrată cu nr.86815/12.11.2021 un număr de 136 proprietari învecinați ne transmit următoarele :

”Referitor la intenția de elaborare a PUZ - „SCHIMBARE DESTINATIE DIN CURTI-CONSTRUCTII, IN ACCES PENTRU IMOBILUL DIN ARAD, STR PASTORULUI, NR. 10 IN VEDEREA CORELarii CU PUZ "LOCUINTE COLECTIVE, ZONA COMERT, SERVICII SI DOTARI AMPLASAT PE CF 317853 ARAD, CF 307518 ARAD, CF 323240 ARAD, CF 311087 ARAD”

Planul propus prin prezenta documentație se dorește a fi realizat în „corelare” cu „PUZ – Locuințe colective, zona comerț, servicii și dotări” Arad intravilan, CF 317853, CF307518, CF323240, CF311987 și CF318024, inițiat de același investitor

\*menționăm ca acest din urma plan nu are accesul asigurate, și totuși a fost promovat în procedura de anunț public privind intenția de elaborare faza Aviz de Oportunitate.

Având în vedere ca cele doua planuri (in corelare) sunt complementare, (nu se poate implementa unul fără celălalt – zona de locuințe colective propusa nu poate fi implementata fără acces, iar accesul nu își are rostul daca nu se implementează zona de locuințe colective sau individuale), din punctul de vedere al legislației în domeniu, fiind vorba de același plan de dezvoltare în zona este necesara realizarea unui singur Plan Urbanistic Zonal.

Se va evita astfel, eventualitatea aprobării unui plan fără aprobarea celuilalt și deci, sa nu fie îndeplinite condițiile de dezvoltare necesare și corecte a investițiilor propuse!

Planul de urbanism propus, fie ca sunt cele doua „corelate” fie ca este vorba de unul, atotcuprinzător, trebuie sa respecte legislația în vigoare, de aceea, subsemnații, în calitate de proprietari și rezidenți în zona afectata de planul propus, identificați conform tabelului anexat prezentului document,

1.Solicitam respectarea legislației în vigoare privind dezvoltarea urbana, respectarea caracterului zonei, asigurarea calității locuirii, respectarea proprietății și dreptului la intimitate a locuitorilor din zona, apărarea drepturilor și interesele proprietarilor de imobile - locuințe individuale, rezidenți în zona Micalaca, inclusiv drepturile și interesele imobiliare sau în ceea ce privește valoarea proprietăților existente – din zona studiata și nu numai. Solicitam respectarea legislației generale și specifice din domeniu:

- PUG aprobat al Municipiului Arad și RLU aferent
- Regulamentul General de Urbanism
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului
- Legea 50 privind Autorizarea lucrărilor de construcții
- Legea 10 privind calitatea în construcții

2.Solicitam respingerea studiului de oportunitate „Schimbare destinație din curți-construcții, în acces pentru imobilul din Arad, Str. Pastorului, Nr. 10, deoarece prin investiția propusa este lezat dreptul cetățenilor riverani la o locuire de calitate, și se aduce atingere asupra calității imobilelor și proprietăților acestora, riverane/adiacente drumului propus. Implementarea (prin schimbare de destinație) trebuie obligatoriu sa fie acceptata de aceștia.

(De altfel, chiar poziția unui viitor drum de acces și condițiile de realizare al acestuia trebuie sa fie obiectul unui studiu separat, apriori planului)

3.Solicitam respingerea oricăror inițiative de implementare a unei zone de circulație sau locuințe, colective sau individuale, fără realizarea apriori a tuturor studiilor de fundamentare, necesare și obligatorii, privind:

- impactul asupra circulației din zona

-impactul asupra mediului privind poluarea aerului, poluarea fonica, poluarea solului  
- impactul asupra rețelelor de utilități urbane din zona, aflate pe domeniul public si in proprietatea deținătorilor de utilități (cu atât mai mult cat, pe terenurile propuse pentru dezvoltare nu exista nici un fel de utilități urbane)

- impactul asupra rețelei de străzi existente in zona – toate străzile fiind subdimensionate si in prezent , raportat la traficul existent deja

- impactul social preconizat prin dezvoltarea capacităților de locuire propuse – (capacitatea locativa propusa prin implementarea investițiilor nu este precizata in documentații!)

Rezultatele studiilor menționate trebuie se fie corelate cu perioada estimata de execuție si sa reflecte impactul propus pe perioada de execuție dar si la finalul investițiilor.

4. Solicitam respingerea oricăror inițiative de implementare a unei zone de circulație sau locuințe, colective sau individuale, fără realizarea apriori a

- studiilor de fezabilitate necesare privind realizarea rețelelor de utilități urbane si străzi (modernizare, largiri sau noi) pe domeniul public, având in vedere lipsa acestora pe domeniul privat propus pentru investiții, iar implementarea acestora va genera lucrări obligatorii de extinderi si modernizări de rețele si străzi pe domeniul public. Din studiile de fezabilitate trebuie sa rezulte soluțiile optime de amplasament si realizare a obiectivelor, indicatorii tehnico-economici si durata de realizare/implementare a rețelelor si drumurilor, precum si aportul autorității publice locale la costurile estimate si impactul bugetar aferent. Durata de realizare a oricăror investiții in zona trebuie sa fie limitata la o perioada cat mai scurta pentru protecția locuitorilor si proprietăților din zona.

5. Solicitam Punctul de Vedere al autorității publice locale – Primăria Arad, asupra propunerilor de dezvoltare supuse dezbaterii publice, având in vedere implicațiile tehnico-economice, care depășesc cu mult zona propusa pentru reglementare, pentru a cărei implementare este nevoie de lucrări de anvergură in infrastructura, rețele de utilități si rețeaua de străzi, toate pe domeniul public.

6. Referitor la dezvoltarea zonei de locuințe rezidențiale, solicitam respectarea prevederilor UTR 28 din PUG aprobat, in ceea ce privește:

- categoriilor funcționale existente/propuse prin PUG aprobat – zona rezidențiala cu locuințe individuale

- indicii urbanistici maximali POT si CUT

- regimul de înălțime maxim

Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția.

– zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente): 40%

– zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 35%

– zone mixte 70%

– CUT maxim – 0,95-0,80,

si respingerea altor propuneri care sa dăuneze caracterului zonei.

7. Având in vedere ca noul PUG al municipiului Arad este in curs de elaborare, pana la aprobarea acestuia, solicitam respingerea oricăror intenții de dezvoltare a zonelor de locuit colective si cu regim de înălțime mediu spre mare, solicitate pentru implementare in zone de locuit existente – zone rezidențiale cu locuințe individuale.

Solicitam sa promovați doar intenții de dezvoltare care se încadrează in caracterul zonei si tradiția zonei – locuințe individuale si care respecta indicatorii urbanistici precizați mai sus. ”

Sesizarea a fost transmisă inițiatorilor și elaboratorilor documentației în data de 24.11.2021 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.90171/25.11.2021 elaboratorul documentației ne transmite următorul răspuns:

” Zona studiata prin ‘PUZ Locuinte colective, zona comert, servicii si dotari’ amplasata in Arad pe strada Podgoriei are categoria teren arabil intravilan si intra in categoria terenurilor ce trebuiesc reglementate in vederea construirii.

Raspuns pct. 1: Investitia propusa se face conform:

- Legii 350/2001 republicata Art. 31-(articol introdus prin art. 1 pct. 8 din O.G. nr. 27/2008, în vigoare de la 1 septembrie 2008<sup>3</sup> și Art. 32 punctul 7) având ca dezvoltator privat SC ECOSYSTEME SRL.

Concluzie: În principiu, oricare din proprietarii din zona studiată poate să își reglementeze terenul proprietate privată acționând conform legii arătând o situație de egalitate în drepturi a tuturor proprietarilor din zona.

- Hotărârii 525 din 1996 republicată astfel: Art. 4 privind Terenuri agricole din intravilan punctele 1,2 și 4, ANEXA 1: Amplasarea funcțiunii de locuit 'Construcții de locuințe' și Art. 31 privind: Înălțimea construcțiilor

Mentionăm că Regulamentele în vigoare nu prevăd incompatibilitatea implementării de locuire colectivă în zone de locuire individuală.

Concluzie: Investiția 'PUZ Locuințe colective, zona comerț, servicii și dotări' respectă legislația în vigoare cu privire la regimul de înălțime crescând gradual regimul de înălțime cu maxim două nivele față de fondul construit de la P+1E+M (existent) la P+2E și apoi la P+3E+M. Propunerea este menită să restabilească și să revigoreze rețeaua publică de drumuri și infrastructură edilitară (cu asigurarea numărului necesar de parcuri în interiorul parcelelor) și să 'completeze în mod rațional' zonele intravilane agricole ce sunt deja echipate cu rețele tehnico-edilitare.

- Soluția propusă respectă întru totul Dreptul la Proprietate stabilit prin Codul Civil, art. 555 deoarece investiția propusă se desfășoară strict în limitele cadastrale aparținând SC ECOSYSTEME SRL [REDACTAT] și Parohia Ortodoxă Micalaca Veche.

Dreptul la proprietate este încălcat conform Studiului de Disfuncționalitate atașat Studiului de Oportunitate și a materialului grafic și foto adus ca probă chiar de către unii proprietari de pe str. Lipovei nr. 54a până la nr. 86-88 și de către unii proprietari aflați pe str. Pastorului nr. 4a până la nr. 14 care INCALCA LIMITA DE PROPRIETATE a vecinilor SC ECOSYSTEME SRL SI Parohia Ortodoxa Micalaca Veche prin: ACCESE ILEGALE, PLANTATII ILEGALE (pe teren privat ce nu le aparține și pe teren proprietate publică), DEPOZITE DE MATERIALE DE CONSTRUCTII, MOLOZ SI DESEURI, ANEXE CONSTRUITE PE LIMITA DE PROPRIETATE FARA ACORDUL PROPRIETARULUI VECIN SI AMENAJARI DE TERENURI DE SPORT SI AGREMENT (pe teren privat ce nu le aparține).

- PUG aprobat al Municipiului Arad și RLU aferent ce stabilește: 'PUZ Locuințe colective, zona comerț, servicii și dotări' amplasată în Arad pe strada Podgoriei are categoria teren arabil intravilan și intră în categoria terenurilor ce trebuie să reglementate în vederea construirii, mai precis prin prezenta documentație se va studia și detalia modul de implementare a funcțiunii de locuire ce este predominantă în zona.

- Legea 50 Privind autorizarea lucrărilor de construcții

- Legea 10 Privind calitatea în construcții

și a întregii legislații în vigoare.

**Răspuns pct. 2:** În ceea ce privește respectarea 'ORDINULUI nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții' menționăm următoarele:

Drumul propus prin 'SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN CURȚI-CONSTRUCTII, ÎN ACCES PENTRU IMOBILUL DIN ARAD, STR. PASTORULUI, NR. 10 ÎN VEDEREA CORELĂRII CU PUZ "LOCUINȚE COLECTIVE, ZONA COMERT, SERVICII SI DOTARI AMPLASAT PE CF 317853 ARAD, CF 307518 ARAD, CF 323240 ARAD, CF 311087 ARAD' reprezintă o subzonă a unei funcțiuni dominante studiate și propuse prin 'PUZ Locuințe colective, zona comerț, servicii și dotări'. Această funcțiune dominantă este cea de LOCUIRE, iar drumurile ce devin publice aferente întregii dezvoltări au categoria de infrastructură ca dotare obligatorie impusă prin lege aferentă funcțiunii principale (LOCUIREA).

Subzona circulației aferentă funcțiunii de locuire: Astfel se categorisesc și strada Podgoriei propusă spre prelungire cu contribuția de teren unilaterală a SC ECOSYSTEME SRL și pe cheltuielile acesteia, deși această stradă din punct de vedere Civic era menită să își realizeze profilul prin cedarea de ambele laturi 1/2 SC ECOSYSTEME SRL și 1/2 proprietarii de pe str. Lipovei nr 54.a până la 86-88. De asemenea prelungirea străzii Amurg care, prin achiziție privată, cu costuri de realizare private urmează să fie cedată, conform legii, către Patrimoniul Municipiului Arad întregind astfel trama de circulație din zona.

Mentionăm de asemenea: Construcția accesului nu va periclita structura locuințelor învecinate pentru că drumurile se fundează conform normativelor la o adâncime mai mică decât construcțiile de locuire în regim de înălțime P+1E, nu afectează însoțirea, prevede zone verzi de aliniament care să separe traficul auto de limitele de proprietate.

Cu toate acestea, 'ORDINULUI nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții' se refera specific la faza de proiectare Autorizare Constructii si Proiect Tehnic si nu este relevanta in situatia de Reglementare Urbanistica si de asemenea tinem sa mentionam ca la art 27 'Acordul vecinilor' la pct. (6) se mentioneaza ca: 'Refuzul nejustificat de a-și da acordul se constată de către instanța de judecată competentă, hotărârea acesteia urmând să fie acceptată de către emitentul autorizației de construire/desființare în locul acordului vecinilor.'

Raspuns pct. 3: Argumentarea Studiului de Oportunitate cu studiile aferente se face la indicatia CTATU Primaria Municipiului Arad prin avize/ acorduri specifice ale Administratiei Publice Centrale si / sau ale Serviciilor deconcentrate ale acestora.

Raspuns pct. 4 si 5 : Indeplinirea indicatorilor tehnico-economici, echiparea cu retele de utilitati urbane se vor studia si implementa conform Regulamentul General de Urbanism – Hotararea 525 din 1996 republicata, Art. 13: 'Asigurarea echipării edilitare'.

Raspuns pct. 6 si 7: prin PUG aprobat al Municipiului Arad si RLU aferent se stabileste faptul ca amplasamentul studiat pentru implementarea 'PUZ Locuinte colective, zona comert, servicii si dotari' are categoria teren arabil intravilan si intra in categoria terenurilor ce trebuiesc reglementate în vederea construirii, mai precis indicatorii de POT si CUT existenti pe terenurile Curti Constructii din zona UTR 28 si reglementati prin RLU nu sunt caracteristici si pentru terenurile din categoria TEREN ARABIL, situatii in care se aplica Legea 350/2001 republicata , Art. 31<sup>3</sup>.

Nu in ultimul rand, referitor la solicitarea respingerii intentiilor de dezvoltare a zonelor de locuit si in general a oricaror zone ce apartin Teritoriului Romaniei va citam din Primul Articol al Legii 350/2001: (4) *Statul, prin intermediul autorităților publice, are dreptul și datoria de a asigura, prin activitatea de urbanism și de amenajare a teritoriului, condițiile de dezvoltare durabilă și respectarea interesului general, potrivit legii.*

Mai precis, este specificat in LEGE 'dreptul si datoria' Autoritatilor Publice de a promova dezvoltarile aduse spre autorizare ce respecta conditiile legi, procedurile si normativele in vigoare.

*Art. 1. - (1) Teritoriul României este parte a avuției naționale de care beneficiază toți cetățenii țării, inclusiv prin gestionarea proceselor de dezvoltare prin activitățile de amenajare a teritoriului, urbanism sau de dezvoltare urbană durabilă ale autorităților publice centrale și locale. (2) Autoritățile administrației publice sunt gestionarul și garantul acestei avuții, în limitele competențelor legale."*

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 07.12.2021.

Prin adresa înregistrată cu nr.51145,70211, 81367/A/20.12.2021 s-a solicitat Direcției comunicare sprijinul pentru organizarea unei dezbateri publice, în vederea consultării publicului asupra propunerilor din documentațiile de urbanism mai sus amintite.

În data de 27.01.2022, ora 1600, la sediul Primăriei Municipiului Arad, sala "Regele Ferdinand", a fost organizată dezbaterea publică online având ca obiect studiile de oportunitate mai sus menționate. Dezbaterea publică online a fost organizată la inițiativa Primăriei Municipiului Arad.

A fost întocmită și postată pe site-ul instituției Minuta dezbaterii publice online n.r.7647/02.02.2022

Prin adresa nr.8157/04.02.2022 a fost transmis inițiatorului și elaboratorului documentației , raportul cu privire la propunerile/recomandările/întrebările formulate în cadrul dezbaterii publice online din 27.01.2022, în vederea completării.

Prin adresa înregistrată cu nr.18682/10.03.2022 inițiatorii și elaboratorii documentației ne transmit următoarele:

"Subscrisa, POWER ON SOLUTIONS SRL, în calitate de proiectant, pentru beneficiarul ECOSYSTEME S.R.L., formulăm prezentul Raspuns la Minuta nr. 7647/02.02.2022:

Ca urmare a dezbaterii publice din data de 27 01 2022 organizata de catre Primaria Municipiului Arad, avand ca subiect studiile de oportunitate:

- PUZ Locuinte colective, zona comert, servicii si dotari
- Schimbare destinatie din curti-constructii, in acces pentru imobilul din Arad, str. Pastorului, nr. 10 in vederea corelarii cu puz "locuinte colective , zona comert, servicii si dotari amplasat pe CF317853 Arad, cf 307518 Arad, cf 323240 Arad, cf 311087 Arad

Va comunicam raspunsul cu privire la cele consemnate în Minuta nr. 7647/02.02.2022:

- [REDACTED] și-a exprimat nemulțumirea cu privire la traficul rutier în zonă, la calitatea utilităților (în special canalizare și rețea electrică), precum și îngrijorarea că prin schimbarea destinației zonei, calitatea vieții va fi afectată.

Tinând cont de cele expuse de dl. [REDACTED], s-a luat măsura de reducere a densității de locuire prin implementarea de locuințe individuale cu un procent de ocupare a terenului similar cu cel al zonelor de locuințe învecinate, acest lucru este în concordanță cu rețelele edilitare și rutiere din zonă. Zona nu va suferi nicio schimbare de destinație. Varianta de realizare a acceselor în zonă se regăsește în soluția propusă în: Varianta III Locuințe individuale unifamiliale, cuplate, înșiruite – conform dezbaterii publice din 27 01 2022 și a vizitei de lucru pe amplasament din data de 21.02. 2022.

- [REDACTED] și-a exprimat și el nemulțumirea cu privire la aducerea de locuințe colective într-o zonă de locuințe individuale, cu privire la funcționarea utilităților (în special a canalizării) și aglomerarea zonei din punct de vedere a traficului.

Astfel cum am aratat la punctul anterior, toate aceste chestiuni au fost soluționate prin Varianta III Locuințe individuale unifamiliale, cuplate, înșiruite – conform dezbaterii publice din 27 01 2022 și a vizitei de lucru pe amplasament din data de 21.02. 2022, cu pastrarea indicilor zonei.

- [REDACTED] și-a exprimat nemulțumirea cu privire la schimbarea destinației zonei și aglomerarea circulației rutiere.

Astfel cum am menționat, Varianta III Locuințe individuale unifamiliale, cuplate, înșiruite soluționează toate aceste nemulțumiri.

- [REDACTED] este nemulțumit de faptul că am semnalat construirea, pe terenul proprietatea ECOSYSTEME S.R.L., a unui drum de acces, fără acordul proprietarului și fără autorizații de la autoritățile competente. De asemenea, și-a manifestat nemulțumirea cu privire la supraaglomerarea zonei în cauză.

Răspunsul la chestiunile ridicate de acesta se regăsește în Varianta III Locuințe individuale unifamiliale, cuplate, înșiruite, prin pastrarea indicilor zonei, evitând astfel supraaglomerarea. Cu privire la drumul de acces construit pe prelungirea str. Podgoriei, acesta se va păstra, astfel cum rezultă din documentația depusă.

- [REDACTED] a ridicat și el problema incompatibilității zonei cu locuințele colective, traficul rutier și canalizarea.

Varianta III Locuințe individuale unifamiliale, cuplate, înșiruite soluționează toate nemulțumirile d-lui Iulius Roșu.

- Consilier Local [REDACTED] a făcut referire la densitatea populației în zonă, sugerând păstrarea densității existente și a caracterului zonei de locuințe individuale. De asemenea, recomandă construirea cu respectarea unui regim P+1E și un studiu cu privire la traficul în zonă.

Toate acestea au fost rezolvate, s-a luat măsura de reducere a densității de locuire prin implementarea de locuințe individuale cu un procent de ocupare a terenului similar cu cel existent în zonă, acest lucru este în concordanță cu rețelele edilitare și rutiere din zonă. Varianta III Locuințe individuale unifamiliale, cuplate, înșiruite, prin care se propune pastrarea indicilor zonei soluționează aceste aspecte.

- [REDACTED] și -a exprimat îngrijorarea cu privire la supraaglomerarea zonei și calitatea vieții locuitorilor din zonă.

Varianta III Locuințe individuale unifamiliale, cuplate, înșiruite, înlătură toate cele menționate de doamna [REDACTED]

- [REDACTED] și-a exprimat nemulțumirea cu privire la construirea unei zone de comerț.

Și aceste aspecte au fost soluționate prin Varianta III Locuințe individuale unifamiliale, cuplate, înșiruite.

Toate aspectele invocate de locuitorii din zonă sunt nefondate. Aceștia nu au fost în măsură să indice eventuale prevederi legale încălcate de propunerea inițială. Conform legislației în vigoare, beneficiarul ECOSYSTEME S.R.L. avea posibilitatea să construiască conform legislației în vigoare.

Cu toate acestea, am venit în întâmpinarea locuitorilor din zonă și am efectuat modificările necesare astfel încât să soluționăm toate chestiunile invocate de cei prezenți la dezbaterile publice din 27 01 2022 și cele invocate de cei prezenți la vizita de lucru pe amplasament din data de 21.02.2022.

Nemulțumirea generală a fost cu privire la schimbarea destinației zonei, din locuințe individuale în locuințe colective, fapt ce ar putea duce la creșterea semnificativă a densității populației în zonă și, în consecință, ar genera o supraaglomerare a circulației rutiere și o ineficiență a utilităților.

Prin Varianta III Locuințe individuale unifamiliale, cuplate, înșiruite, am soluționat toate aspectele indicate de aceștia. Prin această variantă am păstrat specificul zonei - locuințe individuale și am redus densitatea propusă inițial cu un procent de 75 %, eliminând astfel eventuale probleme semnalate de locuitorii zonei învecinate.

Am efectuat toate aceste demersuri în vederea soluționării pe cale amiabilă a oricăror eventuale litigii și pentru accelerarea finalizării procedurii de autorizare a documentației PUZ.

Având în vedere faptul că am depus documentația pentru obținerea avizului de oportunitate în data de 30.06.2021, precum și faptul că am venit în întâmpinarea părților implicate în vederea soluționării pe cale amiabilă a oricăror eventuale conflicte, vă solicităm soluționarea cu celeritate a solicitării noastre. Tergiversarea soluționării cererii ar cauza prejudicii beneficiarului, ceea ce nu ar fi echitabil având în vedere faptul că acesta a dat dovadă de bună credință și și-a redus cu un procent semnificativ investiția, pentru a respecta doleanțele locuitorilor din vecinătate.

De asemenea datorita faptului ca investitia ' Schimbare destinatie din curti-constructii, in acces pentru imobilul din Arad, str. Pastorului, nr. 10 in vederea corelarii cu PUZ "locuinte colective , zona comert, servicii si dotari amplasat pe CF317853 Arad, cf 307518 Arad, cf 323240 Arad, cf 311087 Arad' demarata in urma constatarii deficitului de conexiuni rutiere in zona si depusa spre avizare in 10 09 2022 este subordonata si serveste investitia de baza 'PUZ Locuinte colective, zona comert, servicii si dotari' , solicitam emiterea unui singur Aviz de Oportunitate care sa cuprinda intregul demers ca pe un intreg ce nu poate fi sustinut separat.”

Prin adresa nr.25535/31.03.2022 s-a solicitat Direcției Comunicare afișarea la sediul instituției și publicarea pe site a anunțului cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism P.U.Z și R.L.U. – Locuințe colective, zona comerț, servicii și dotări (CU 795/2021), drum acces (CU 1570/2021) Varianta III Locuințe individuale, amplasament: intravilan municipiul Arad, inițiatori: SC ECOSYSTEME SRL, PAROHIA ORTODOXĂ MICĂLACA VECHE, [REDACTAT].

- Printr-un anunț afișat pe sit-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro), cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 01.04.2022-10.04.2022, 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 01.04.2022 menținându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografiile care demonstrează amplasarea panoului în locațiile stabilite.
- Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, organizată în data de 22.03.2022.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.28999/08.04.2022, proprietarul imobilului din strada Păstorului nr.12 în calitate de reprezentant al unui număr de 136 semnatori identificați în tabelul cu proprietarii din zona studiată, transmite următoarele: ”În urma parcurgerii documentației puse la dispoziție prin Panourile de informare montate pe străzile Podgoriei și Păstorului(din dreptul locuinței de pe str.Păstorului nr.10), a datelor statistice oficiale legate de evoluția demografică și economică a municipiului Arad, a legislației din domeniul construcțiilor și amenajărilor teritoriale, a Regulilor privind stabilirea Categoriei de Importanță a Clădirilor, a Regulilor privind acordarea Punctajului Verde zonelor propuse pentru amenajări teritoriale, soluțiile date de Primăria arad în alte cazuri similare (str.Zoe din aceeași zonă)ș.a., formulăm prezentul:MEMORIU prin care vă solicităm să apreciați ca INOPORTUNĂ ”SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN CURȚI –CONSTRUCȚII ÎN ACCES A IMOBILULUI DIN ARAD, STR.PASTORULUI NR.10 ÎN VEDEREA CORELĂRII CU PUZ” LOCUINȚE COLECTIVE, ZONA COMERȚ, SERVICII ȘI DOTĂRI AMPLASAT PE CF 317853 ARAD, CF 307518 ARAD, CF 323240 ARAD, CF 311087 ARAD”-cerută prin: INTENȚIE DE ELABORARE PUZ Locuințe individuale:unifamiliale, cuplate și înșiruite, zonă comerț, servicii și dotări, drum acces (Certificat de Urbanism nr.1570 înregistrat sub nr.57887 în 11/08/2021 pentru Topo Nr:2655-2656/662.a.b/5-Micălaca), de către Dl [REDACTAT] reprezentant SC ECOSYSTEME SRL.

În atare context, vă solicităm să impuneți investitorilor REANALIZAREA SOLUȚIEI PROPUSE, împreună cu reprezentanții locuitorilor din zonă și cu cei ai autorității publice locale, astfel încât să se ajungă la o soluție viabilă pentru toate părțile implicate.

MOTIVE

## I. UTILIZAREA TERENULUI PENTRU CONSTRUIREA UNEI NOI LINII STRADALE, PRIN CHIMBAREA DESTINAȚIEI ACESTUIA, ESTE INCOMPATIBILĂ CU VECHIUL MOD DE UTILIZARE AL TERENULUI AFLAT ÎN DISCUȚIE ȘI CONDUCE ÎN MOD CERT LA APARIȚIA UNOR CONSECINȚE NEGATIVE ASUPRA IMOBILELOR INVECINATE.

Trebuie subliniat faptul că nu există similitudini și compatibilități între modul cum a fost utilizat respectivul teren până acum și modul în care se dorește a fi utilizat în viitor, în sensul că solicitările mecanice la care este supus un teren cu locuință sunt cu mult mai mici decât cele la care este supus un teren pe care se va afla trafic, mai cu seamă că în primii ani ai investiției traficul va fi unul greu, iar ulterior traficul rutier va fi unul constant.

Astfel, vibrațiile, inexistente pe un teren cu locuință, vor produce disconfort major și daune materiale proprietăților aflate în imediata vecinătate, datorită valorilor mari la care ar putea ajunge la un anumit moment dat.

Este de asemenea important de menționat că această investiție este o investiție deschisă ca timp, drept urmare nu putem ști exact pe ce perioadă de timp se va întinde și, prin urmare cât va exista o amenajare de șantier. Așadar, nu vom ști cât timp utilajele grele (macarale, autobetoniere, excavatoarele etc.) vor circula în zonă și cât timp și la ce valori de vibrații vor fi supuse locuințele din zonă și mai ales împrejurimile care, cu siguranță nu au fost dimensionate pentru astfel de situații.

De astfel, acest trafic greu va avea efect nu numai asupra structurilor locuințelor aflate în zonă cât și asupra carosabilului străzilor existente pe care se va circula.

## II. CONSTRUIREA UNEI NOI LINII STRADALE VA CREA BLOCAJE DE CIRCULAȚIE

În primul rând, se impune a fi menționat faptul că în prezent traficul de pe strada Păstorului este supraaglomerat ca urmare a deschiderii circulației către și dinspre Centura de Vest a Aradului (prin str. Pescarilor) și în special prin utilizarea acesteia ca rută ocolitoare pentru locuitorii din Grădiște care vor să evite intersecția de la Podgoria, astfel că în orele de vârf devin supraaglomerate inclusiv străzile Argeș, Zefir, Lipovei, etc., creându-se în acest mod un punct de blocare rutieră la trecerea de nivel cu cale ferată.

Amplasarea acestei noi linii stradale (Păstorului 10), care are rolul de a conecta viitoarea zonă construită cu infrastructura stradală existentă, respectiv cu străzile Păstorului, Pescarilor, Lipovei, Prutulului, Calea Radnei NU va conduce la desconggestionarea și fluidizarea traficului, ci din contră va adăuga încă cca.300 de autoturisme noi în coada care se va forma de câteva ori pe zi la trecerea la nivel de cale ferată, blocând astfel ieșirea/intrarea din și în curți.

Mai precis, în prezent, ca urmare a deschiderii circulației către și dinspre Centura de Vest a Aradului, la trecerea la nivel de cale ferată, atunci când barierele sunt lăsate, se creează aglomerație/ambuteiaj care formează o coloană de mașini pe întreaga strada Păstorului până înspre strada Argeș și strada Lipovei. Această aglomerație îngreunează mult accesul în curțile imobilelor învecinate, direct afectate de suplimentarea traficului pe strada Păstorului. În situația în care de pe strada Păstorului, în imediata apropiere a trecerii la nivel de cale ferată, se realizează un drum secundar suplimentar, în mod cert imobilele vecine cu noua stradă vor fi direct afectate întrucât această investiție privată va genera și mai mult trafic suplimentar care va conduce la blocarea efectivă a accesului în curți, acces mult îngrunat și în prezent datorită traficului deja existent.

Desigur, o posibilă soluție ar fi eliminarea cauzei, adică, închiderea trecerii la nivel de cale ferată și redirecționarea traficului și pe celelalte străzi care se intersectează cu strada Păstorului astfel încât traficul rutier, ușor și greu, actual de pe strada Păstorului să fie eliminat, iar investiția privată să nu fie împovărătoare pentru proprietarii imobilelor din zonă.

## III. CONSTRUIREA UNEI NOI LINII STRADALE CÂT ȘI INVESTIȚIA CA ATARE VOR AVEA IMPACT NEGATIV ASUPRA MEDIULUI.

PUG Arad 2014 care a stat la baza întocmirii Planului de Mobilitate Urbană Durabilă, PMUD arată foarte clar care sunt disfuncționalitățile în zonă și care sunt necesitățile din punctul de vedere al PMUD. În acest sens, mărirea traficului în zona cu un număr semnificativ de autovehicule va avea un impact major asupra mediului. Din acest punct de vedere, în documentațiile puse la dispoziție nu se menționează nimic referitor la aceste implicații, cu toate că PMUD arată o contribuție a autovehiculelor la totalul emisiilor deversate în atmosferă de 50% din totalul emisiilor deversate în atmosferă. În acest sens, conform PMUD, a "Planurilor de Acțiune pentru municipiul Arad" și a "Hărților de zgomot", publicate pe site-ul Primăriei Arad, poluarea fonică în zona străzii Podgoriei este cuprinsă între 30,0dB-35,00dB, iar pe Calea Radnei nivelul de zgomot este mult mai mare.

Pe de altă parte, acest trafic deja supraaglomerat reperezintă pentru locuitorii străzii Păstorului și nu numai, o sursă mare de poluare din toate punctele de vedere (noxe, zgomot etc) chiar și în condiții normale de



exploatare. Adăugarea unui număr suplimentar de automobile la acest trafic existent nu face altceva decât să creeze o "linie roșie" de trafic pe toate străzile din zonă.

În atare context, considerăm în continuare oportună efectuarea unui studiu de impact asupra mediului care să cuprindă și detalii referitoare la poluarea fonică mai cu seamă că, așa cum am arătat mai sus, o asemenea investiție va genera un trafic suplimentar într-o zonă deja supraaglomerată și de asemenea un aviz prealabil autorizării, din partea autorității competente pentru protecția mediului.

Confruntarea propunerilor PUZ cu concluziile PMUD ar fi benefică și ar clarifica multe din din implicațiile unei asemenea investiții în această zonă. PMUD arată care este distribuția de trafic de autoturisme în zonă la ora de vârf, datele privind volumele de trafic pe Calea Radnei și B-dul Iuliu Maniu, inclusiv raportul Debit/Capacitate de trafic preconizat în scenariul de bază 2015. Din acest studiu reiese foarte clar ca un plus de minim 300 de autoturisme (în cazul în care se ține cont doar de riverani și de faptul că media de posesie autoturisme/familie este de 1,5) ar conduce la probleme majore de trafic.

#### IV.CONSTRUIREA UNEI NOI LINII STRADALE, CÂT ȘI INVESTIȚIA CA ATARE PRESUPUNE O ETAPIZARE A LUCRĂRILOR PENTRU EVITAREA EVENTUALELOR CONFLICTE.

Având în vedere că investiția propusă presupune construirea unui ansamblu de locuințe, în vederea protejării intereselor viitorilor cumpărători (care să beneficieze de toate utilitățile și dotările zonei la momentul achiziției locuinței), a locuitorilor din zonă (prin limitarea duratei realizării investiției) și în special a autorității publice locale (prin prevenirea apariției situației în care autoritatea publică locală suportă costurile cu dezvoltarea edilitară și utilizarea zonei de locuit), se impune obligarea investitorului privat la redactarea unui plan de acțiune concret, cu termene clar stabilite pentru implementarea PUZ-ului. De altfel, art.18 din Ordinul 839/2009 prevede mai precis, acest plan de acțiune trebuie să prevadă în mod prioritar, cu termene limită, realizarea lucrărilor privind dotările tehnico-utilitare a zonei și finalizarea părții carosabile până la nivel de asfalt ANTERIOR emiterii oricăror autorizații de construire pentru locuințe și funcțiuni admise.

Doar astfel se vor evita eventualele neînțelegeri ce ar putea apare între locuitorii din zonă și autoritatea publică locală, dar și între auautoritatea publică locală și investitorul privat etc., așa cum s-a întâmplat în multe alte cazuri de pe raza județului Arad, dar nu numai.

Pentru aceste considerente, apreciem că înființarea unei noi străzi care să unească strada Păstorului de investiția propusă va produce disfuncționalități majore nu doar în zonă, ci în întreg cartierul, ambuteiajele ajungând să afecteze inclusiv Calea Radnei, artera deosebit de aglomerată.”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorilor și elaboratorilor documentației pentru a răspunde motivat la data de 13.04.2022.

Prin adresa înregistrată cu nr.31205/1414.04.2022 elaboratorul documentației ne transmite următoarele:

” Referitor la Sesizarea facuta de [REDACTAT] domiciliat in Arad pe strada Pastorului la numarul 12, care a fost inregistrata cu numarul 28999 din 08.04.2022 de catre Primaria Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbana si Protejare Monumente, mentionam urmatoarele:

Zona studiata prin ‘PUZ Locuinte individuale: unifamiliale, cuplate si insiruite, zona comert, servicii si dotari, drum de acces (C.U. 1570/11.08.2021)’ amplasata in Arad pe strada Podgoriei are categoria teren arabil intravilan si intra in categoria terenurilor ce trebuiesc reglementate in vederea construirii.

Raspuns pct. 1: In ceea ce priveste respectarea 'ORDINULUI nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții' mentionam urmatoarele:

Drumul propus prin 'SCHIMBARE DESTINATIE DIN CURTI-CONSTRUCTII, IN ACCES PENTRU IMOBILUL DIN ARAD, STR. PASTORULUI, NR. 10 IN VEDEREA CORELarii CU PUZ "LOCUINTE INDIVIDUALE: UNIFAMILIALE, CUPLATE SI INSIRUITE, ZONA COMERT, SERVICII SI DOTARI, DRUM DE ACCES (C.U. 1570/11.08.2021)” amplasat pe CF 317853 ARAD, CF 307518 ARAD, CF 323240 ARAD, CF 311087 ARAD, reprezinta o subzona a unei functiuni dominante studiate si propuse prin ‘PUZ Locuinte individuale: unifamiliale, cuplate si insiruite, zona comert, servicii si dotari, drum de acces (C.U. 1570/11.08.2021)’. Aceasta functiune dominanta este cea de LOCUIRE, iar drumurile ce devin publice aferente intregii dezvoltari au categoria de infrastructura ca dotare obligatorie impusa prin lege aferenta functiunii principale (LOCUIREA).

Mentionam de asemenea: Constructia accesului nu va periclita structura locuintelor invecinate pentru ca drumurile se fundeaza conform normativelor la o adancime mai mica decat constructiile de locuire in regim de inalime P+1E, nu afecteaza insorirea, prevede zone verzi de aliniament care sa separe traficul auto de limitele de proprietate.

Orgnizare de santier: se respecta :

Legea nr. 319/2006 – privind securitatea si sanatatea in munca;

HG 300/2006 privind cerintele minime de securitate si sanatate pentru santierele temporare si mobile;

Normativ privind securitatea la incendiu a constructiilor- Indicativ p 118/1

Protectia solului si a apelor subterane

In timpul executiei lucrarilor se vor lua urmatoarele masuri in vederea diminuarii poluarii solului si a apelor subterane prin mil, noroi, betoane procesate, pierderi de lubrifianti si/sau combustibili:

- mentinerea camioanelor si utilajelor de lucru curate;
- curatarea (spalarea) camioanelor inainte de iesirea din zonele de santier;
- reprimarea oricarei pierderi din camioane in timpul transportului prin acoperire;
- curatirea amplasamentului la sfirsitul fiecarei zile de lucru.

Reducerea zgomotelor si a vibratiilor

In timpul executiei lucrarilor se vor lua urmatoarele masuri pentru reducerea zgomotelor si a vibratiilor in vecinatatea zonelor sensibile la zgomot (locuinte, spatii publice):

-restrictiunea vitezei camioanelor la 30km/h, sau mai putin, de comun acord cu comunitatea invecinata;

- suprimarea zgomotului la tevil de esapament.

Raspuns pct. 2. Investitia ‘PUZ Locuinte individuale: unifamiliale, cuplate si insiruite, zona comert, servicii si dotari, drum de acces (C.U. 1570/11.08.2021)’ sa aliniaza standardelor impuse astfel:

- Creaza o zona de locuit noua, in interiorul orasului Arad care va fi pozitionata la mica distanta de locurile de munca ale locuitorilor : diminuand astfel traficul si poluarea orasului;

- Aceasta pozitionare in interiorul orasului va permite unei mari parti din locuitorii noului cartier sa se deplaseze la munca folosind mijloace alternative: transport in comun, biciclete, trotinete electrice, sau folosind mersul pe jos situatie prevazuta de PMUD ca fiind optima;

- Noua investitie promoveaza o noua pista de biciclete;

- Reconstituete trama stradala pe zona studiata creand o directie diagonala de circulatie care scurteaza traseele din zona si imbunatateste accesibilitatea;

- Amplaseaza in cartierul Micalaca o zona de servicii si dotari astfel incat accesul la alimentatie, gradinita, medic de familie, farmacie... etc. sa se poata face fara autovehicul;

- Va crea locuire de tip modern care include deplasarea cu autovehicule electrice, acestea fiind promovate in cadrul investitiei prin locuri speciale de alimentare cu energie electrica.

Concluzie : toate aceste standarde Europene fiind atinse de imobile noi si eficiente duc in fapt la scaderea emisiilor de noxe, scaderea zgomotului din zona si constituie o noua bariera fonica pentru o parte din locuitori intre casele lor si Calea Ferata care in prezent emite 70-80 dB la trecerea trenurilor in zona.

Raspuns pct.3. Proiectul se incadreaza in categoria ‘Proiecte de dezvoltare Urbana’. Nu apartine niciunei zone de protectie a faunei sau florei, iar punerea lui in practica se va reglementa de catre Agentia pentru Protectia Mediului

Raspuns pct. 4. Din punct de vedere al executiei, investitorul se angajaza sa realizeze pe proprie cheltuiala si sa cedeze catre Domeniul Public strada generata de parcela Pastorului nr.10 pana la intersectia cu str. Lamaitei , impreuna cu echiparea tehnico-edilitara in ce privesc retelele subterane care sa poata prelua nevoile noii investitii dar si iluminat public, zone verzi, accese si asfaltare carosabil si zone pietonale. Realizarea strazii de va realiza etapizat in functie de ritmul de realizare a investitiei asigurand treptat acces dinspre Vest catre Est acces pentru parcelele 9 si 17, 8 si 16, 7 si 15, 6 si 14, 5 si 13, 4 si 12, 3 si 11.

Planul de actiune se va realiza conform legii. Din cele de mai sus rezultă fără dubiu că propunerea noastră respectă întocmai normele legale în vigoare. De asemenea, propunerea noastră ține cont de solicitările exprimate de proprietarii din vecinătate iar în cadrul organizării de șantier am prevăzut masuri in vederea diminuării poluarii solului si a apelor subterane și masuri pentru reducerea zgomotelor si a vibratiilor in vecinatatea zonelor sensibile la zgomot.

În aceste condiții, considerăm abuziv demersul d-lui [REDACTED], a cărui afirmații sunt neîntemeiate. Mai mult, în mod nelegal, acesta afirmă că vorbește în numele unei comunități și, cu rea credință, în susținerea sesizării sale, depune tabele cu semnături, în condițiile în care aceste liste de semnături sunt copii ale listelor semnate de membrii comunității cu privire la propunerea de locuințe colective. Faptul că listele nu au fost semnate pentru sesizarea 28999/08.04.2022 rezultă din mențiunile exprimate în capul de tabel precum și din faptul că ordinea semnăturilor și forma acestora este identică cu cele depuse la propunerea de locuințe colective. Menționăm că am luat legătura cu câțiva proprietari din listele depuse de dl. Dobreanu Dan și aceștia

ne-au comunicat că nu l-au împuternicit să formuleze sesizarea nr. 28999/08.04.2022 în numele lor și nu susțin demersul acestuia.

În concluzie, demersul d-lui [REDACTED] este ilegal și abuziv și vă solicităm să nu dați curs solitării sale.”

Răspunsul a fost transmis reprezentantului contestatarilor la data de 18.04.2022 cu mențiunea că potrivit prevederilor art.36 - art.38 din Ordinul 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, cu modificările și completările ulterioare, 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 iar opiniile transmise de către contestatari vor fi aduse la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

Având în vedere că s-a parcurs procedura stabilită pentru această etapă de informare, s-a emis Avizul de Oportunitate în vederea elaborării documentației PUZ.

### **La etapa 2 – de elaborare a propunerilor P.U.Z. si R.L.U. aferent**

- urmare cererii depuse de către beneficiar cu nr. 53079/05.07.2022 și a completărilor depuse cu nr.64270/18.08.2022, 70748/12.09.2022 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 12.09.2022.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) și afișare la sediu în data de 12.09.2022;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 12.09.2022 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 12.09.2022-26.09.2022 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

### **2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale**

Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

Au fost trimise scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației P.U.Z. la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

### **3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise**

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate: din str.Păstorului nr.22, 20,18,16,14,12, 8, 6, 4A, 4, 4B, str.Lipovei nr.86-88, 84, 82A, 80, 78, 76, 74, 72, 70, 68, 66, 62, 60, 58, 59, 57, 55, 52A, 52, str.Podgorieinr.55, 2/2,2/3, str.Crizantemelor nr.1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 str.Amurgului 12, str.Zefir nr.32, SC PAB ROMANIA SRL, SC HOG SLAT SRL, proprietarii imobilelor identificate cu CF 318231, CF 318242, CF 318236, CF 318237Arad, DIRECȚIA PATRIMONIU

### **4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces**

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

### **B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare :**

Prin adresele înregistrate cu nr. cu nr.74054/26.09.2022, 73714/23.09.2022, 73718/23.09.2022, 73713/23.09.2022 proprietarilor imobilelor din mun.Arad str.Păstorului nr.12, nr.8, nr.1F, str.Lipovei nr.66 nr.76 și semnatarii tabelelor cu cetățenii care nu sunt de acord cu implementarea PUZ-ului în această formă, au transmis sesizări cu privire la propunerile din documentația de urbanism. Acestea au fost înaintate inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat la data de 26.09.2022.

Prin adresa înregistrată cu nr.78891/11.10.2022 elaboratorul documentației a transmis răspuns cu privire la cele solicitate. Răspunsul a fost înaintat contestatarilor la data de 17.10.2022.

În data de 31.10.2022 au fost transmise scrisori reprezentanților semnatărilor sesizărilor înregistrate cu nr.74054/26.09.2022, 73714/23.09.2022, 73718/23.09.2022,73713/23.09.2022, proprietarilor imobilelor din mun.Arad str.Păstorului nr.12, nr.8, nr.1F, str.Lipovei nr.66 nr.76, prin care au fost invitați să participe la

întâlnirea cu elaboratorul documentației, inițiatorul acesteia și reprezentanții persoanelor contestate, organizată în data de 10.11.2022 începând cu orele 16, la sediul Primăriei Municipiului Arad, Sala Regele Ferdinand, cu privire la reglementările propuse prin documentația de urbanism.

În urma întâlnirii a fost încheiat procesul verbal nr.91666/A5/06.12.2022 care a fost publicat pe site-ul instituției la secțiunea *Servicii Publice, Constructii& Banca de date-Urbanism, Informarea consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului nr.2701/2010 -Documentații de urbanism supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor.*

Prin adresa nr.ad. 91666/A5/ 06.12.2022 a fost transmis procesul verbal inițiatorului și elaboratorului documentației cu mențiunea că, în vederea finalizării acestei etape, se solicită corelarea documentației prezentate cu prevederile HGR 525/1996 cu modificările și completările ulterioare și cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 din 26 octombrie 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad. În cazul în care sunt necesare alte completări în urma procesului verbal atașat, s-a solicitat transmiterea acestora în cel mai scurt timp.

Procesul verbal a fost transmis și reprezentanților contestatarilor cu mențiunea că vor fi notificați în cazul în care vor fi aduse modificări soluției prezentate.

Elaboratorul a depus documentația completată conform solicitărilor prin adresa înregistrată cu nr.1413/09.01.2023. Aceasta a fost afișată pe site-ul instituției, iar prin adresa nr.ad.1413/14.02.2023 a fost comunicat reprezentanților persoanelor contestate că documentația poate fi consultată pe site-ul instituției la secțiunea *Servicii Publice, Constructii&Banca de date-Urbanism, Informarea consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului nr.2701/2010 -Documentații de urbanism supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor,* sau la sediul Primăriei municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, începând cu data de 15.02.2023.

Corespondența a fost transmisă prin email și prin poștă. Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană la sediul instituției. Nu au mai fost înregistrate sesizări în scris.

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

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

ARHITECT ȘEF  
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		07.08.2023