

Proiect

Nr. 247/20.04.2023

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 colective ”,

Mun. Arad, str. Ana Ipătescu, nr. 6,

pe parcela identificată prin C.F. nr. 354181- Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare

nr. 33410/ A5 / 20.04.2023,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 32509 / A5 / 18.04.2023, 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. 33404 / A5 / 20.04.2023, a Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 14/ 20.04.2023

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Având în vedere prevederile 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,

Luând în considerare prevederile 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,

Îndeplinirea procedurilor 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

adoaptă prezenta
HOTĂRÂRE:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: „Construire locuințe colective”, Mun. Arad, str. Ana Ipătescu, nr. 6, pe parcela identificată prin C.F. nr. 354181- Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1.1. Beneficiari: : SC BENILA GROUP SRL reprezentat prin LĂCRARU LAVINIA și NINI MĂDĂLINA-GRAȚIANA;

1.2. Elaborator: proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. PAUL DORIN P. CRAINIC, pr.nr. 45/2021

1.3. Parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 354181- Arad și constituie proprietatea privată a societății SC BENILA GROUP SRL reprezentat prin LĂCRARU LAVINIA și NINI MĂDĂLINA-GRAȚIANA și măsoară o suprafață totală de 1.796 mp.

Art.2. Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.3. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul SC BENILA GROUP SRL și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

PRIMAR

Nr...../A5/.....

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 colective”,
Mun. Arad, str. Ana Ipătescu, nr. 6,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 354181- Arad

Beneficiari: SC BENILA GROUP SRL reprezentat prin LĂCRARU LAVINIA și NINI MĂDĂLINA-GRAȚIANA;

Elaborator: proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. PAUL DORIN P. CRAINIC, pr.nr. 45/2021;

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 24327 din 22.03.2023 de către SC BENILA GROUP SRL reprezentat prin LĂCRARU LAVINIA și NINI MĂDĂLINA-GRAȚIANA
- raportul de specialitate nr.33404/ A5 /20.04.2023 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. 32509A5/18.04.2023, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 14/20.04.2023 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1557 din 10.08.2021, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 354181- Arad, are categoria de folosință curți construcții, și constituie proprietatea privată a SC BENILA GROUP SRL și măsoară o suprafață totală de de 1.796 mp.

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 colective ”,pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 354181- 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. 354181 - Arad, în vederea edificării pe parcelă a unei (1) clădiri

cu regim de înălțime P+1E având destinația locuire colectivă de tip condominiu cu 9 apartamente și amenajări aferente.

Parcela este amplasată în vecinătatea intersecției str. Ana Ipătescu cu str. Castanilor având o formă patrulateră, iar accesul principal este la str. Ana Ipătescu.

Principalii indici urbanistici sunt:

POT: 40%

CUT: 0,90

Regimul maxim de înălțime:

Regimul de înălțime maxim propus este P+1E cu o înălțime maximă a construcției de 8.00 m, respectiv cota absolută maximă de 120,12 m (112,12 m cota absolut față de nivelul Marii Negre a terenului natural + 8 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Spațiu verde

Pentru funcțiunea dominantă a parcelelor – zonă rezidențială cu locuire colectivă de tip condominiu, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi în suprafață de minim 25,00%, 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. Se va amenaja o zonă verde compactă cu masive plantate, plantații cu rol de protecție spre latura Estică a amplasamentului propus spre reglementare, împreună cu plantații pe zonele verzi din incintă: conifere, forsitia, gazon.

Conform soluției de mobilare și a planșei *02URB REGLEMENTĂRI URBANISTICE* se propune amenajarea a unei suprafețe de spații verzi măsurând 572 mp in incinta, respectiv 31,85%.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Construire locuințe colective**”, Mun. Arad, str. Ana Ipătescu, nr. 6, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 354181 – Arad îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart

VICEPRIMAR
Lazăr Faur

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

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 colective”,

Mun. Arad, str. Ana Ipătescu, nr. 6,

pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 354181- Arad

- **beneficiari:** SC BENILA GROUP SRL reprezentat prin LĂCRARU LAVINIA şi NINI MĂDĂLINA-GRĂŢIANA;

- **elaborator:** proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. PAUL DORIN P. CRAINIC, pr.nr. 45/2021

Încadrarea în localitate

Imobilul - terenul este situat în intravilanul Municipiului Arad pe strada Ana Ipătescu nr. 6.

Situaţia juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncţionalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 354181- Arad, are categoria de folosinţă curţi construcţii, şi constituie proprietatea privată a SC BENILA GROUP SRL şi măsoară o suprafaţă totală de de 1.796 mp.

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. 354181 - Arad, în vederea edificării pe parcelă a unei (1) clădiri cu regim de înălţime P+1E având destinaţia locuire colectivă de tip condominiu cu 9 apartamente şi amenajări aferente.

Parcela este amplasată în vecinătatea intersecţiei str. Ana Ipătescu cu str. Castanilor având o formă patrulateră, iar accesul principal este la str. Ana Ipătescu.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

-**la nord** - teren proprietate publică, str. Ana Ipătescu identificat prin CF 355951- Arad;

-**la vest** - teren proprietate privată, str. Ana Ipătescu, nr. 4, identificat prin C.F. nr. 312943 – Arad;

-**la est** - terenuri proprietăţi private, curţi construcţii: str. Ana Ipătescu, nr. 8, identificat prin

C.F. nr. 311762 – Arad; str. Castanilor, nr. 2 identificat prin C.F nr. 346383 – Arad; str. Castanilor, nr. 4, identificat prin C.F. nr. 323547 – Arad; str. Castanilor, nr. 6, C.F. nr. 342420 – Arad;

-la sud - teren proprietate privată, str. Castanilor, nr.8, identificat prin C.F. nr. 314139 – Arad;

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 clădiri cu regim de înălțime P+1E având destinația de locuire colectivă de tip condominiu cu 9 apartamente, cu regimul de construire izolat. Accesul pietonal în incinta studiată se realizează din str. Ana Ipătescu, iar accesul auto dinspre latura nordică (str. Ana Ipătescu) a amplasamentului studiat 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. 27 din 20.07.2022, 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.

- **Funcțiunea principală:**

- funcțiunea dominantă: locuire colectivă de tip condominiu cu 9 apartamente;

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

- platforme carosabile/parcaje și drumuri;
- amenajări tehnico-edilitare;
- zone verzi;

- **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:**

- nu este cazul.

Zonificare funcțională:

L 33 - Unitatea principală -clădire locuire colectivă de tip condominiu cu 9 apartamente Subunitati:

- L 33** - Locuire colectivă de tip condominiu cu 9 apartamente
- Cc** - căi de comunicație în incintă;
- P** - zonă amenajări parcare/ car-port/garaje în interiorul parcelei;
- SP** - spații verzi amenajate;
- TE** - culoar tehnico-edilidar

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 40,00%;
- C.U.T. maxim admis: 0,90.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+1E cu o înălțime maximă a construcției de 8.00 m, respectiv cota absolută maximă de 120,12 m (112,12 m cota absolut față de nivelul Marii Negre a terenului natural + 8 m înălțimea maximă a construcțiilor).

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.

Aliniamentele minime obligatorii ale perimetrului constructibil (conform planșei *02URB REGLEMENTĂRI URBANISTICE* – include o construcție P+1E propusă și amenajări de platforme carosabile și parcaje împreună 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 Str. Ana Ipătescu, latura Nordică, cu o distanță cuprinsă între 3.60-2.50m spre interiorul parcelei
- **Amplasare față de limitele laterale și posterioare:**
 - maximul edificabil va avea o retragere laterală, latura Vestică, de 6,17 m spre interiorul parcelei;
 - maximul edificabil va avea o retragere laterală, latura Estică, de 8,00 m spre interiorul parcelei;
 - maximul edificabil va avea o retragere posterioară, latura Sudică, de 2,00 m spre interiorul parcelei;

Parcelarea:

Conform planșei *02URB REGLEMENTĂRI URBANISTICE* terenul studiat nu se va parcela.

Spații verzi:

Pentru funcțiunea dominantă a parcelelor – zonă rezidențială cu locuire colectivă de tip condominiu, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi în suprafață de minim 25,00%, 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. Se va amenaja o zonă verde compactă cu masive plantate,

plantații cu rol de protecție spre latura Estică a amplasamentului propus spre reglementare, împreună cu plantații pe zonele verzi din incintă: conifere, forsitia, gazon.

Conform soluției de mobilare și a planșei *02URB REGLEMENTĂRI URBANISTICE* se propune amenajarea a unei suprafețe de spații verzi măsurând 572 mp în incinta, respectiv 31,85%.

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 mobilare prezentate în planșa *02URB REGLEMENTĂRI URBANISTICE* sunt propuse șase (6) locuri de parcare la sol pe dale înierbate, dar și opt (8) locuri de parcare integrate în clădire.

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 parcelei generatoare PUZ se va asigura în zona de Nord printr-un acces cu o ampriză de 7,50m, astfel se va crea o legătură privată între Str. Ana Ipătescu și drumul de incintă. 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 bransamente 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 va amenaja în cadrul parcelei un amplasament tehnico-edilitar 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 cu funcțiunea zonă 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. 1557 din 10.08.2021, 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:

N r. cr t.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	15010451/16.01.2023	09.08.2023
2.	Compania de Apă Arad S.A.	225/13.01.2023	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214068899/13.01.2023	13.01.2024
4.	Aviz Orange Romania Communications S.A.	23/25.01.2023	-
5.	Decizia etapei de încadrare - Agenția pentru Protecția Mediului Arad	2469/14.02.2023	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	322237/09.02.2023	-
7.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	322235/09.02.2023	-
8.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134032/07.02.2023	07.02.2024
9.	Proces verbal de recepție O.C.P.I. Arad	2564/15.09.2021	-
10	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	1092/15.03.2023	15.03.2024
11	Aviz Comisia de Eliberarea Autorizației de Acces la Drumul Public – Primăria Municipiului Arad	9949/Z1/27.02.2023	-
12	Aviz Comisia de Sistematizare a Circulației-Primăria Municipiului Arad	12201/Z1/27.02.2023	-
13	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	4/20.01.2023	-
14	Studiu Geotehnic	106/2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 30.03.2023, 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

Consilier,
urb. Săvan Răzvan

VIZĂ JURIDICĂ
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA

Județul Arad

Primăria Municipiului Arad

Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de SC BENILA GROUP SRL reprezentat prin LĂCRARU LAVINIA și NINI MĂDĂLINA-GRAȚIANA, cu sediul în Mun. Arad, str. Horia, nr.7, Corp A, etaj Parter, ap. 5 județul Arad, înregistrată cu nr. 24327 din 22.03.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr..... din

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire locuințe colective”,
Mun. Arad, str. Ana Ipătescu, nr. 6,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 354181- Arad

Inițiatori: SC BENILA GROUP SRL reprezentat prin LĂCRARU LAVINIA și NINI MĂDĂLINA-GRAȚIANA;

Proiectant: S.C. STACONS S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. PAUL DORIN P. CRAINIC, pr.nr. 45/2021

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord - teren proprietate publică, str. Ana Ipătescu identificat prin CF 355951- Arad;
- la vest - teren proprietate privată, str. Ana Ipătescu, nr. 4, identificat prin C.F. nr. 312943 – Arad;
- la est - terenuri proprietăți private, curți construcții: str. Ana Ipătescu, nr. 8, identificat prin C.F. nr. 311762 – Arad; str. Castanilor, nr. 2 identificat prin C.F. nr. 346383 – Arad; str. Castanilor, nr. 4, identificat prin C.F. nr. 323547 – Arad; str. Castanilor, nr. 6, C.F. nr. 342420 – Arad;
- la sud - teren proprietate privată, str. Castanilor, nr.8, identificat prin C.F. nr. 314139 – Arad;

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

- UTR. nr. 33:
 - Subzona LM – Zonă rezidențială cu clădiri P, P+1E, P+2E. P+2E+M;
 - LMr33A-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;

Prevederile P.U.Z și R.L.U. aprobat anterior:

- conform HCLM nr.223 din 16 august 2007 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construirea unei clădiri cu destinația de locuințe colective în regim de înălțime DE+P+2E+M,,
 - regim de construire: izolat pe parcelă ;
 - funcțiuni dominante: zonă rezidențială;
 - H max = D+P+2E+M;
 - POT max = 43%;
 - CUT max = 2,40;
 - retragerea minimă față de aliniament = 1,00 m ;
 - retrageri minime față de limitele laterale = între 5,00 m – 6,00 m;
 - retrageri minime față de limitele posterioare = 2,00 m;

Prevederile P.U.Z și R.L.U. aprobat anterior:

- conform H.C.L.M. Arad nr. 201/2014 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic pentru Zonă Construită Protejată, Z.I.R. 7, S.I.R. 56
 - Subzona L – Locuire;
 - 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 colectivă de tip condominiu cu 9 apartamente;
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
 - platforme carosabile/parcaje și drumuri;
 - amenajări tehnico-edilitare;
 - zone verzi;
- **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:**
 - nu este cazul.

Zonificare funcțională:

L 33 - Unitatea principală -clădire locuire colectivă de tip condominiu cu 9 apartamente

Subunitati:

- L 33** - Locuire colectivă de tip condominiu cu 9 apartamente
- Cc** - căi de comunicație în incintă;
- P** - zonă amenajări parcare/ car-port/garaje în interiorul parcelei;
- SP** - spații verzi amenajate;
- TE** - culoar tehnico-edilidar

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 40,00%;
- C.U.T. maxim admis: 0,90.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+1E cu o înălțime maximă a construcției de 8.00 m, respectiv cota absolută maximă de 120,12 m (112,12 m cota absolut față de nivelul Marii Negre a terenului natural + 8 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- **Amplasare față de frontul stradal:**
 - maximul edificabil se va retrage de la aliniamentul Str. Ana Ipătescu, latura Nordică, cu o distanta cuprinsa intre 3.60-2.50m spre interiorul parcelei
- **Amplasare față de limitele laterale și posterioare:**
 - maximul edificabil va avea o retragere laterală, latura Vestică, de 6,17 m spre interiorul parcelei;
 - maximul edificabil va avea o retragere laterală, latura Estică, de 8,00 m spre interiorul parcelei;
 - maximul edificabil va avea o retragere posterioară, latura Sudică, de 2,00 m spre interiorul parcelei;

Spații verzi:

Pentru funcțiunea dominantă a parcelelor – zonă rezidențială cu locuire colectivă de tip condominiu, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi în suprafață de minim 25,00%, 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. Se va amenaja o zona verde compactă cu masive plantate, plantații cu rol de protecție spre latura Estică a amplasamentului propus spre reglementare, împreună cu plantații pe zonele verzi din incintă: conifere, forsitia, gazon.

Conform soluției de mobilare și a planșei *02URB REGLEMENTĂRI URBANISTICE* se propune amenajarea a unei suprafețe de spații verzi măsurând 572 mp in incinta, respectiv 31,85%.

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 mobilare prezentate în planșa *02URB REGLEMENTĂRI URBANISTICE* sunt propuse șase (6) locuri de parcare la sol pe dale înierbate, dar și opt (8) locuri de parcare integrate în clădire.

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 parcelei generatoare PUZ se va asigura în zona de Nord printr-un acces cu o ampriză de 7,50m, astfel se va crea o legătură privată între Str. Ana Ipătescu și drumul de incintă. 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, înainte 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 va amenaja în cadrul parcelei un amplasament tehnico-edilitar 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 cu funcțiunea zonă 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 30.03.2023 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[^]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. 1557 din 10.08.2021, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

red/dact/2ex/RS/

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 colective

Inițiatorii documentației: SC BENILĂ GROUP SRL
Amplasament - municipiul Arad, str. Ana Ipătescu nr.6
Proiectant – SC STACONS SRL, arh RUR D Crainic proiect nr.45/2021
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 dezbată propunerea solicitantului:

La etapa 1 - intenția de elaborare a documentației P.U.Z

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad nr. 13404/22.02.2022, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 18.03.2022;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 18.03.2022 pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data 01.04.2022 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 proprietarii imobilelor identificate cu CF nr.311762; CF nr. 323547; CF nr. 346383; CF nr. 342420.

Prin adresa înregistrată cu nr. 26178/31.03.2022, proprietarii imobilelor identificate cu CF nr.311762; CF nr. 323547; CF nr. 346383; CF nr. 342420 transmit următoarele:

1. ”Nu suntem de acord cu edificarea construcției P+1E tip vagon. Doar edificarea construcției cu parter + acoperiș. Zona adiacentă construcției care se propune a fi edificată este o zonă cu case unifamiliale specifice istoricului zonei Aradul Nou.

2. Edificarea construcției de P+1E va crea vecinătăților disconfort fizic și psihic prin aglomerarea de 10 apartamente cu etaj și a 10-15 parcări pe o suprafață mică.

3. Datorită crizei energetice care va urma, locatarii vor fi nevoiți să apeleze la alte modalități de încălzire cu lemne sau cărbuni care va altera mediul și aerul prin evacuarea gazelor și a fumului.

4. Apartamentele și parcările care vor fi ocupate complet va genera o gălăgie enormă specifică unui ghetou.

5. Agenția de mediu nu va fi de acord ca apele menajere de la acest edificiu să fie colectate în apa pluvială. Strada Ana Ipătescu nu are canalizare menajeră.

6. Materialele rezultate din demolarea vechii construcții au fost depuse pe terenul ce urmează să fie edificată construcția, înălțând terenul chiar cu 1m, situații în care apele rezultate de la ploii vor inunda zonele adiacente.

7. Densitatea mare de locuitori în acel bloc aprox.30-40 persoane și 15-20 mașini, ne va obliga să trăim în condiții inumane de zgomot, fum, noxe de la auto.

După informațiile noastre, legea prevede 25 mp spațiu verde pe cap de locuitor. Nu vedem cum va fi realizat acest deziderat dacă se acceptă construcția.

Întrucât deviza actualei administrații a orașului este ”Tot ce facem, facem pentru Arad și arădeni”.

Sperăm că veți analiza temeinic și veți da atenție cuvenită doleanței noastre.

Edificarea acestei construcții la care facem referire nu va înfrumuseța zona și nici orașul. Este doar o activitate speculativă imobiliară care doar va îmbogăți pe cei care construiesc în detrimentul sănătății și liniștii noastre.”

Prin adresa înregistrată cu nr.25728/31.03.2022 proprietarii imobilelor identificate cu CF nr.311762; CF nr. 323547; CF nr. 346383; CF nr. 342420, transmit următoarele:

- Având în vedere regimul de înălțime din Reglementările urbanistice și anume P+1E, solicităm ca regimul de înălțime să rămână același, iar acoperișul să fie drept fără posibilitate de înălțare, cum de astfel se mai procedează după terminarea construcției.
- Deoarece sunt prevăzute 10 apartamente în condominiu, cu aproximație, vor fi undeva între 15-20 de mașini cum de altfel este prevăzut și în schiță în total, pe o suprafață destul de mică, accesul acestora fiind exact pe lângă proprietățile vecinilor, iar parcare fiind de asemenea pe partea vecinilor, aceștia fiind nevoiți să suporte, atât traficul zilnic, poluarea care vine de la autoturisme, aglomerația, zgomotul care se produce în special iarna.
- Densitatea locuințelor fiind destul de mare (10 apartamente), pe mai mult de jumătate din suprafața totală a terenului va fi ciment, legea prevăzând 25mp pe cap de locuitor de spațiu verde, ceea ce din calculele aferente schiței din reglementările urbanistice, nu reiese atâta spațiu verde, acesta incluzând și parcări cu dale înierbate, sub nici o formă nu vor avea destinația de spațiu verde atâta timp cât vor fi amenajate ca parcări pentru autoturisme, știind prea bine, că aceasta este o modalitate clară de a parca autoturismele și nu a fi destinate ca spațiu verde, scopul nefiind calitatea .

Vecinii aferenți construcției pe care se dorește a fi ridicată, sunt oameni în vârstă, aceștia dorind a avea parte de liniște și nu de zgomot din partea copiilor care vor locui acolo.

- În studiul de oportunitate la Configurație a terenului, studio geo, ridicare topo, planuri cadastrale, este menționat faptul că terenul este plan, acesta nefiind plan, deoarece s-a efectuat sistematizarea terenului fără autorizație de construire, ridicându-se cu aproximativ 1m, acesta fiind pentru vecini, un pericol foarte mare de a intra apap de ploaie în curți, datorită faptului că sunt în pantă, și anume, strada Castanilor fiind mai sus, iar terenul pe care se dorește elaborarea PUZ-ului fiind ridicat cu aproximativ 1m.
- În studiul de oportunitate la categoria Analiza de mediu, este menționat faptul că nu este cazul de protecție a așezărilor umane și a altor obiective de interes public, menționând că este de luat în considerare acest aspect fiind unul din cele mai importante.
- Deoarece în zonă există așezări individuale, unul din variantele de încălzire, va fi cea cu lemne, existând posibilitatea să fie unul din inconveniente pentru viitorii locuitori.
- În studiul de oportunitate la categoria Date referitoare la infrastructură, la aliniatul Canalizare, este menționat faptul că la ora actuală este canalizare. În mod deosebit, dorim să atragem atenția spre faptul că, nu, nu există canalizare. În strada Ana Ipătescu, există canalizare privată

subdimensionată până la fost firmă IMAIA, actuală INCRO acesta nefiind preluată de către Compania de Apă, toată strada neavând canalizare nici menajeră și nici pluvială, fiind prevăzut a se face canalizare până în strada Adam Muller Guttenbrunn. Strada Castanilor nu poate fi racordată la canalizarea care este prevăzută în strada Ana Ipătescu, deoarece este ruptură de pantă și nu este funcțională.

Solicităm a fi luate în considerare toate punctele sus amintite, deoarece legea prevede, acordul în scris al vecinilor în formă notarială, iar pentru o colaborare mai bună și un acord favorabil, avem aceste probleme, care le ridicăm spre a fi rezolvate.”

Sesizarile au fost transmise inițiatorilor și elaboratorilor documentației la data de 07.04.2022 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.29553/11.04.2022 elaboratorul documentației transmite următorul răspuns:

1.Prin elaborarea acestui proiect se propune o constructie cu regimul de inaltime P+1E, prevazuta cu acoperis tip terasa. Mentionam faptul ca regimul de inaltime al constructiei propuse se aliniaza cu regimul de inaltime al constructiilor din zona. Dorinta investitorilor este ca acest concept propus sa puna in valoare specificul istoric al zonei Aradul Nou si in acelasi timp sa revitalizeze zona.

2. Se vor lua toate masurile necesare pentru a nu se crea disconfort fizic sau psihic. Astfel, adiacent limitei de proprietate se vor realiza plantatii de arbusti cu rol de perdea fonica si se va respecta legislatia in vigoare privind ordinea si linistea publica.

3. Constructia propusa va fi prevazuta cu sistem de incalzire cu centrala termica proprie pentru fiecare apartament pe gaz sau curent, utilizandu-se metode de tehnologie de ultima generatie, chiar regenerabile. Nu se va utiliza incalzire cu lemn sau carbuni, si nicio alta metoda care sa aiba impact negativ asupra calitatii vietii si sa nu fie conforma legislatiei in vigoare.

4. Referitor la galagia generata de masini dorim sa mentionam faptul ca, masinile proprietarilor vor fi de generatie noua, in sistem hibrid si electric, pe amplasament fiind in plan sa fie montate statii de incarcare masini electrice pentru fiecare apartament in parte. Deasemenea, dupa cum am mentionat la punctul 2, se vor realiza si plantatii de arbusti cu rol de perdea fonica. Astfel consideram ca nivelul zgomotului va fi foarte mic!

5. Retelele edilitare pentru aceasta noua constructie vor fi proiectate conform normelor in vigoare, iar daca sistemele de apa-canal de pe str. Ana Ipatescu nu permit racordul la noua constructie se vor cauta solutii impreuna cu specialisti si institutii abilitate in asa fel incat intreaga comunitate sa beneficieze de dotari moderne.

6. Referitor la inaltarea terenului dorim sa mentionam ca de cand aceasta proprietate a fost cumparata de SC BENILA GROUP SRL, nu s-a efectuat niciun fel de depozitare sau lucrari de inaltare a terenului. In momentul de incepere al constructiei, terenul se va sistematiza in asa fel incat apele rezultate din ploii sa nu inunde sau sa afecteze proprietatile vecine. Astfel, la executie se vor respecta cotele de nivel impuse de strada existenta, având în vedere ca drumul de incinta se va racorda la strada si nu are voie sa afecteze trotuarul existent și sa păstreze cotele din afara parcelei nealterate.

7. Reluam ideile de la punctul 2 si 4 si mentionam faptul ca prin aceste masuri zgomotul va fi redus.

Conform tabelului atasat mai jos propunerea respecta necesarul de spatiu verde/locuitor conform hotararii nr. 525 din 27 iunie 1996 publicata în MONITORUL OFICIAL NR. 149 din 16 iulie 1996 care prevede la Anexa 6 urmatoarele:

“6.9. Construcții de locuințe - Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.”

Tabel explicativ propunere:

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Curti constructii(locuinte colective)	1796	100,0	630	35.2
Carosabil / pietonal / platforma	0	0	473	26.3
Spatii verzi / loc de joaca (din care dale inierbate parcaje)	0 0	0 0	692 (210)	38.5 (11.6)
TOTAL:	1796	100,00	1796	100,00

Prin proiect, se propun un numar de 10 apartamente cu un loc de parcare principal si unul secundar.

Calculand un numar de 2-3 persoane/apartament avem un total de 20-30 de persoane, rezultand un necesar de spatiu verde de min 40-60mp, propunerea suprafetei de spatiu verde fiind de 692mp.

Conform legii nr. 47 din 19 martie 2012 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților avem următoarea reglementare:

La articolul 10, alineatul (3) se modifică și va avea următorul cuprins:

"(3) Extinderea intravilanului localităților, transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste 3.000 m² aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților central și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 mp de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice."

Solutia noastra alocă 482mp de spatiu verde(26,9%) fara locurile de parcare cu dale inierbate, acestea aducand un plus de 210mp (11,6%) spatiu verde. Rezultand un total de 38,5% spatiu verde.

Am analizat doleanțele dumneavoastră și dorim să vă asigurăm că prin acest proiect scopul nostru este de a realiza ceva deosebit pentru viitorii locuitori dar și a ridica nivelul calitatii vietii pentru locuitorii care traiesc în prezent . Fiind prevazute sisteme de tehnologie avansata si sisteme regenerabile consideram ca linistea si sanatatea dumneavoastră nu va fi afectata. Dimpotriva, estetic întreaga zona va fi amenajata corespunzator și civilizată, rezultand chiar un plus de valoare pentru proprietatile învecinate.

Răspunsul a fost transmis contestatrilor la date de 15.04.2022.

Prin adresa înregistrată cu nr. 34151/27.04.2022 proprietarii imobilelor identificate cu CF nr.311762; CF nr. 323547; CF nr. 346383; CF nr. 342420, transmit următoarele:

1. SC STACONS SRL la punctul nr.1 afirmă că investitorul dorește ca această construcție ce va fi edificată pe str.Ana Ipătescu nr.6 să pună în valoare specificul istoric al zonei Aradul Nou. Menționăm că specificul cartierului aradul Nou este de case unifamiliale, iar cele 10(zece) apartamente care preconizează a fi realizate într-un singur corp sunt un insert nespecific zonei.

2. SC STACONS SRL la punctul 2 recunoaște că construcția care se dorește a fi edificată va crea disconfort fizic și psihic prin zgomotul produs de masinile estimate la 20 buc. Și de activitatea de zi de zi a locatarilor propunând plantarea unei perdele de arbuști cu rol de izolare fonică. Aceste propuneri nu le vedem efectul pozitiv, întrucât arbuștii care ipotetic vor fi plntați ca să intre la categoria arbuști conform legii trebuie să aibă sub 2 m înălțime. La înălțimea peste 2m

intră la altă categorie (reguli) de plantare (distanță de vecinătăți) este cel puțin 2m. Plantația de arbuști, ca să-și atingă scopul de perdea fonică trebuie să fie creată din mai multe rânduri de arbuști în lățime de 2m și 2m înălțime și chiar mai mare, această propunere cu arbuști nu se poate realiza datorită suprafeței limitate. Credem că proiectantul știe mai bine care este realitatea dar a dat o soluție evazivă. Viața și activitatea de zi cu zi a locatarilor unei construcții înghesuite nu poate fi izolată prin perdea fonică formată din arbuști.

Nu se va putea păstra liniște în acest număr mare de apartamente înghesuite pe o suprafață limitată.

3. La punctul 3 SC STACONS SRL referitor la încălzire la observația noastră că în actuala conjunctură economică locatorii vor fi nevoiți să apeleze la încălzire cu cărbuni și lemne sau peleți și fiecare apartament va fi nevoit să-și construiască coș de evacuarea fumului, creând o situație insuportabilă. Proiectantul afirmă că nu se va permite încălzirea cu lemne sau cărbuni, cine nu va permite? După ce locatii vor deveni proprietari vor decide singuri în situația economică actuală cu ce vor încălzi apartamentul.

4. La punctul 4 proiectantul recunoaște că prezența a celor 20 de mașini estimate prin construcția celor 20 locuri de parcare se va produce zgomot mare, dar și aici dă o rezolvare evazivă, absurdă. Cum că viitorii proprietari de apartamente vor avea mașini de ultimă generație: electrice sau hibride (praf în ochi). Cum au descoperit că viitorii proprietari vor avea mașini de ultimă generație? Părerea oricărui om realist este că acei locatari care vor deține fonduri să achiziționeze pe lângă apartament și 2 mașini de ultimă generație nu vor accepta să achiziționeze un apartament într-o construcție tip vagon.

5. La punctul 5 SC STACONS SRL la observația noastră că zona nu dispune de utilități menajere (canal) dă un răspuns ”în doi peri” că se va căuta soluții cu specialiști pentru dotări moderne. Care vor fi acelea?

SC STACONS SRL adaugă spațiului verde și suprafețele pavate motivând că pavajul va fi cu dale înierbate, în situația respectivă iarba se distruge nemaiastrand rol de spațiu verde prin circulația mașinilor ale proprietarilor.

Proiectantul SC STACONS SRL estimează un număr de 2-3 persoane de apartament. Nu este admisibil să faci o asemenea estimare. Nu se va accepta familii cu 2-3 copii și mai mulți sau nu vor accepta să se nască alții? membrii ai familiilor locatari asta înseamnă ”discriminare” doar să se atingă scopul?

În concluzie SC STACONS SRL susține că prin edificarea acestei construcții se va ridica nivelul calității vieții locuitorilor din zonă. Mai aberantă afirmație nu se poate emite de către cineva în situația expusă aici.

Edificarea acestei construcții cu zona aglomerată, cu prezențe comportamentale diverse tulburată de manifestări personale va diminua considerabil liniștea din zona adiacentă ducând la crearea unei atmosfere conflictuale.

Subsemnații, in vederea consiliului Local și Primăria Arad care sunt garanții liniștii publice întrucât proiectul în actuala formă este inadmisibil nu vom accepta dacă nu se revine specificul zonei, case unifamiliale.”

Sesizarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivate la data de 29.04.2022.

Prin adresa înregistrată cu nr.41482/20.05.2022 inițiatorul documentației, prin Cabinet de avocat Popescu Mihail Stefan transmite următorul răspuns:

”raportat la corespondența purtată anterior generată de ,, Sesizarea,, vecinilor terenului susmenționat adresată dvoastră. precum și de precizările ulterioare ale acesteia ,înțelegem să vă învederăm următoarele:

-ne menținem întru-totul cele menționate în răspunsul adresat dvoastră. ca urmare a comunicării ,, Sesizării ,, initiale a vecinilor ,răspuns întocmit de către proiectantul general STACONS s.r.l.,cu precizarea că acest răspuns elucidează atât sub aspect faptic cât și raportat la dispozițiile legale în vigoare presupusele nereguli invocate;

-în acest sens,întregul proiect referitor la construirea de locuințe colective,asa cum a acesta a fost întocmit respectă dispozițiile legale în vigoare,niciuna din criticile aduse acestuia prin „ Sesizarea,, inițială neavând suport legal și faptic ,cu atât mai mult cu cât după întomirea răspunsului de către proiectantul general , cei nemulțumiți de acest răspuns , în persoana vecinilor semnatari ,au reiterant printr-o nouă adresă aceleași circumstanțe cu ignorarea totală a celor explicate;

-criticile formulate de către petenții semnatari ,personale învecinate terenului ,sunt în fapt susțineri ce au doar un caracter șicanator nereprezentând altceva decât presupuneri netemeinice și fără legătură cu circumstanțele proiectului;

-apreciem că până în acest moment procedural întregul proiect supus aprobării privind emiterea PUZ și RLU nu afectează în niciun mod exercitarea deplină a dreptului de proprietate a persoanelor învecinate și deasemenea nu reprezintă un neajuns faptic real al vieții cotidiene a acestora;

-deasemenea,dorim să precizăm că situațiile ulterioare ce se vor ivii după depășirea acestei etape procedurale , nu sunt de actualitate a fi analizate în acest moment iar toate aceste situații ulterioare,generate de ducerea la îndeplinire a întregului proiect vor fi gestionate de către subscrisa în conformitate cu dispozițiile legale ,cu îndeplinirea tuturor cerințelor autorităților , precum și a furnizorilor de servicii ,fără afectarea în niciun mod a persoanelor învecinate.

În considerarea celor sus-individualizate precum și a precizărilor inclusiv tehnice sustinute de către proiectantul general STACONS s.r.l. în raspunsul formulat anterior prezentei vă solicităm a da curs în sens procedural proiectului subscrisei, orice tergiversare provocată de ”sesizări” fără temei producând subscrisei însemnate prejudicii.”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de împreună cu invitația de a participa la o întâlnire cu elaboratorul documentației, inițiatorul acesteia și persoanele contestatare în data de 23.06.2022, începând cu orele 16⁰⁰, la sediul Primăriei Municipiului Arad, Sala Regele Ferdinand la data de 15.06.2022

În data de 23.06.2022 a avut loc întâlnirea de lucru cu privire la studiul de oportunitate în vederea elaborării documentației de urbanism PUZ și RLU – Construire locuințe colective, amplasament: municipiul Arad str. Ana Ipătescu nr.6, inițiator SC BENILĂ GROUP SRL, elaborator SC STACONS SA, proiect nr.45/2021, aflat în etapa 1 de informare si consultare a populației, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010.

La ședință au participat Arhitect șef – arh.Emilian Sorin Ciurariu, Director executiv - arh.Sandra Dinulescu, Consilieri:- arh.Ioana Nicoară, urb.Răzvan Săvan, Angelica Giura inițiatorii și elaboratorul documentației , persoanele contestatare, proprietarii imobilelor identificate cu CF nr.311762; CF nr. 323547; CF nr. 346383; CF nr. 342420. În urma întâlnirii a fost încheiat procesul verbal nr.51404/A5/29.06.2022.

Concluziile întâlnirii de lucru au fost prevăzute în condițiile din Avizul de oportunitate.

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 PUZ si RLU aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.72487/19.09.2022, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 13.10.2022;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 13.10.2022 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 până în data de 27.10.2022 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 PUZ 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. Castanilor nr.2, nr.4, nr.6, nr.8, str.Ana Ipătescu nr.4, nr.8, nr.9

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de către proprietarul imobilului din str. Castanilor nr.2 la data de 25.10.2022.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.93260/27.10.2022, proprietarii imobilelor din str.Castanilor nr.2 și nr.4 solicită prelungirea perioadei de depunere a contestațiilor, în vederea studierii documentației.

La data de 02.11.2022 a fost transmisă solicitarea elaboratorului și inițiatorului documentației cu mențiunea că se prelungeste perioada de depunere a observațiilor până la data de 09.11.2022.

A fost comunicată și proprietarilor imobilelor din str.Castanilor nr.2 și nr.4 prelungirea perioadei de depunere a observațiilor până la data de 09.11.2022.

Prin adresa înregistrată cu nr.87387/10.11.2022 au fost transmise următoarele:

”proprietarii imobilelor din str.Castanilor și Ana Ipătescu adiacenți, afectați de construcția ”locuințe colective”din str. Ana Ipătescu nr. 6 ce se preconizează a se edifica: vă informăm în legătură proiectul de la dresa respectivă că ne menținem și susținem în continuare obiecțiile în legătură cu acest proiect, obiecții pe care le-am adus la cunoștință prin sesizările anterioare, obiecții care considerăm că ne vor afecta viața de zi cu zi. În data de 04.11.2022 am fost convocați la sediul beneficiarului construcției unde în urma discuțiilor cu cele 2(două)reprezentante ni s-a promis verbal că construcția nu va depăși înălțimea de 6 (șase)m iar terasa acoperiș va fi plană, impracticabilă renunțându-se la aticurile prevăzute inițial în locul lor se vor monta panouri solare.

Susținem ferm această înălțime de 6(șase)m.Totodată cerem în scris ca aceste modificări se vor menține și în situația eventualei înstrăinări a construcției pe timpul efectuării pe etape, indiferent de proprietari.

Cerem precizare punctuală în scris a soluției privind bransarea canalizării a apei menajere întrucât în zona apropiată nu există canalizare menajeră. Cerem nivelarea terenului în zonele în care apa de ploaie ar inunda vecinătățile.

Cerem montarea de panouri fonice la înălțimea adecvată pentru protecția vecinilor adiacenți împotriva zgomotului produs de numărul mare de mașini prevăzute a exista prin numărul mare de parcări în imediata apropiere de vecini. Totodată cerem ca avizele primite de la autoritățile competente în ceea ce privește autorizațiile de construcții(DSP, Agenția de Mediu, Pompieri, Compania de apă și canalizare, etc.)să ne fie puse la dispoziție.

Considerăm necesară o angajare scrisă a beneficiarului privind adaptarea proiectului la modificările propuse și promise de beneficiar. Acest angajament va avea un caracter juridic-moral.” Prin adresa înregistrată cu nr.88240/14.11.2022 proprietarul imobilului din str.Castanilor nr.6 aduce o completare a adresei de mai sus: ”În studiul de oportunitate la categoria Configurație a terenului, studiu geo, ridicare topo, planuri cadastrale, este menționat faptul că terenul este plan, acesta nefiind

plan, deoarece s-a efectuat sistematizarea terenului fără autorizație de construire, ridicându-se cu aproximativ 1m, acesta fiind pentru vecini în special proprietarul [REDACTED] un pericol foarte mare de a intra apa de ploaie în curte, datorită faptului că sunt în pantă, și anume, strada Castanilor fiind mai sus, iar terenul pe care se dorește elaborarea PUZ-ului, fiind ridicat cu aproximativ 1m, acest imobil fiind exact între cele 2 măsurători.

Solicităm a fi luat în considerare punctul sus amintit, pentru o colaborare bună”.

Solicitările au fost transmise elaboratorului și inițiatorului documentației la data de 14.12.2022 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.90317/21.11.2022, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

” Referitor la adresa nr.ad.72487/A5/14.11.2022 emisa de Primaria Municipiului Arad, referitoare la sesizarea înreg. cu nr.87387/10.11.2022, prin prezenta va transmitem:

1. Prin elaborarea acestui proiect se propune o construcție cu regimul de înălțime P+1E, prevăzută cu acoperiș tip terasă necirculabilă. Menționăm faptul că regimul de înălțime al construcției propuse se aliniaza cu regimul de înălțime al construcțiilor din zonă și nu va depăși 7.00 m, întrucât din punct de vedere tehnic pentru construcția unei clădiri cu regim de înălțime P+1 sunt necesare următoarele:

- fundație, elevație, placa la nivelul suprafeței de calcare la nivelul parterului : 0.70 m
- înălțime liberă parter: 2.70 m
- placa la nivelul suprafeței de calcare la nivelul etajului: 0.30 m
- înălțime liberă etaj: 2.70 m
- placa peste etaj cu stratificație hidroizolantă: 0.30 m
- atic 0.30 m

Deasemenea ne asumăm că acești indici urbanistici se vor menține și dacă construcția va fi înstrăinată.

2. Referitor la branșarea canalizării - apă menajeră, menționăm că rețelele edilitare pentru această nouă construcție vor fi proiectate conform normelor în vigoare, pe baza studiilor de soluție date de Compania de Apă Arad și celelalte instituții abilitate. La faza de proiect tehnic terenul se va amenaja cu rețele de preluare a apelor pluviale, menajere, etc. astfel încât proprietățile învecinate să nu fie inundate. Prin construirea acestor locuințe colective, dorim ca întreaga comunitate să beneficieze de un mediu mai modern și plăcut și vă asigurăm de buna noastră colaborare.

3. Se vor monta panouri fonice la o înălțime potrivită pentru protecția zgomotului față de proprietățile învecinate

4. Întreaga documentație inclusiv avizele, la momentul obținerii lor, se vor pune la dispoziția celor interesați.”

Prin adresa înregistrată cu nr.90314/21.11.2022, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

”Referitor la adresa nr.ad.88240/A5/17.11.2022 emisa de Primaria Municipiului Arad, referitoare la sesizarea înreg. cu nr.88240/14.11.2022, prin prezenta va transmitem:

Referitor la configurația terenului, în faza de avizare și proiect tehnic se vor face detalieri ale situației topografice și se va sistematiza terenul conform normelor în vigoare, astfel încât proprietățile învecinate să nu fie în niciun fel inundate sau afectate.

Indiferent de diferența de nivel dintre amplasamentul studiat și terenurile învecinate, apele de pe terenul pe care se propune noua construcție, va fi dotat cu rețele de preluare a apelor pluviale, menajere, etc. Prin construirea acestor locuințe colective, dorim ca întreaga comunitate să beneficieze de un mediu mai modern și plăcut și vă asigurăm de buna noastră colaborare.”

Răspunsurile au fost transmise proprietarilor imobilelor din str. Ana Ipătescu nr.8, str.Castanilor nr.2, nr.4 și nr.6 la data de 24.11.2022, cu mențiunea că opiniile transmise de contestatori vor fi aduse la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		18.04.2023

AG/AG
2ex/dos.et.III