

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR.70431 /A5/24.10.2024

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 zona funcțiuni mixte: zonă rezidențială și funcțiuni complementare-comerț, servicii și spații administrative

Proprietar/Dezvoltator: Tîmpa Marius

Amplasament - municipiul Arad, CF 308101, CF 308128, CF 308170, CF 308167, CF 308083, CF 308185, CF 308184, CF 308164, CF 308107, CF 308100, CF 308189, CF 342934, CF 342933 Arad

Proiectant general – SC L'ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI SRL, arh.RUR Gh.Seculici
proiect nr.26/2023

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

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. și R.L.U.

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad 101502/14.12.2023 și completările depuse cu nr. 3638/16.01.2024, 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 în data de 30.01.2024;

- anunțul de intenție a fost afișat în data 30.01.2024 pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 30.01.2024-08.02.2024 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată la data de 07.02.2024 de domnii Bora Octavian, Ciupe Ionel, Onodi Francisc cu mențiunea că vor depune contestații în scris.

Prin adresa înregistrată cu nr.10133/07.02.2024, locuitorii din zona invecinata ne transmit următoarele:

”1. Nu suntem de acord cu devierea de la actualele reglementări din PUG, in baza cărora ne-am ales zona si parcelele pe care ne-am construit casele.

2. Nu suntem de acord cu construire de imobile cu alta destinatie decat locuinta, cum sunt descrise "comert, servicii si spatii administrative"care ar afecta linistea locuitorilor din zona. Suprafata construita este imensa si nu se potriveste cu casele din jur.

3. Nu suntem de acord cu devierea de la PUZ-ul in vigoare, de modificare P.O.T. si C.U.T. Respectiv cresterea cotei dela 35 la 50 si 1,05 la 1,5, daca cererea noastra de renuntare la constructile cu alta destinatie decat locuinte nu este luata in considerare.

Constructia pe o astfel de suprafata ar fi total inestetica si ar avea un impact negativ in aspectul de cartier cu case individuale, din zona.

Ne opunem conceptului de "case individuale insiruite" asa cum apare in proiect, deoarece sunt doar o alta denumire pentru "blocuri de locuit cu apartamente" Credem ca acestea vor fi inadecvate in zona de case individuale, asa cum sunt in zonele invecinate. Este necesara revizuire proiectului si conceperea de case individuale, asa cum sunt si cele din imediata vecinatate.

4. Un numar foarte mare de apartamente ar schimba in mod ireversibil zona de case individuale, ceea ce ar genera in viitor situatii dificile pentru locuitorii din zona - trafic auto, masini parcate pe drum, poluare, suprasolicitarile utilitatilor. Chiar si utilitatile din zona sunt subdimensionate. Nu exista canalizare pluviala, iar ultimul camin din apropiere este la doar cota de -60 cm.

5. Terenul din spatele cladirilor din proiect este prea mic ca suprafata, raportat la dimensiunea zonei construite, iar o cladire inalta de 12 m va face umbra pe gradinile din vecinatate.

6. Locurile de parcare prevazute in studiu sunt insuficiente si nu respecta normele legale in vigoare.

7. Nu suntem impotriva investitiilor in teren, dar ne dorim ca proiectul sa respecte conceptul de case individuale de locuit, nu comerciale, servicii sau administrative.

8. Proiectul afisat in teren este diferit fata de cel de pe site-ul Primariei, unde constructiile comerciale au alta dimensiune. Termenul de 8 zile este prea scurt."

Sunt anexate tabelele cu locuitorii din zona care sustin acest memoriu:

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației în vederea formulării unui răspuns, la data de 12.02.2024.

Inițiatorul și elaboratorul documentației au transmis imagini ale panoului amplasat pe parcela care a generat PUZ cu prelungirea perioadei de transmitere observației până la data de 21.02.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.14753/21.02.2024, inițiatorul și elaboratorul documentației au transmis următorul răspuns:

"Privitor la punctele 1. și 2., conform P.U.G. în vigoare, aprobat prin H.C.L.M. 502/2018, incinta cu propuneri este cuprinsă în U.T.R. 26, subzonă LMu26g, pentru care sunt prevăzute următoarele reglementări :

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

-se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente

-se va autoriza construcția clădirilor de locuit

-se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii)

[...]

Art. 7 - Interdicții permanente

-Nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare

Se observă astfel că, în temeiul prevederilor actuale, se admite autorizarea execuției construcțiilor de locuit **precum și a celor complementare zonei de locuit**, specific **construcțiilor pentru spații comerciale și pentru prestări servicii**. Documentația de urbanism inițiată, pe această cale, nu propune modificări funcționale ale zonei / subzonei.

Prezenta documentație de urbanism este în primul rând necesară pentru a corecta parcelarea incintei cu propuneri în vederea realizării corespunzătoare de construcții. De asemenea ținând cont de dezvoltarea pe termen mediu și lung al municipiului și a zonei inclusiv, se dorește majorarea rezonabilă a indicatorilor urbanistici: cu 5% a procentului de ocupare a terenurilor cu construcții pentru locuințele unifamiliale și anexe gospodărești și reglementarea procentului de ocupare a terenurilor cu construcții care să integreze unitățile comerciale și prestări servicii până la maxim 50%, având în vedere că în urma studierii cvartalului, de pe ortofotoplan (imagini satelitare) se observă o densitate similară a mediului construit, imobile construcții existente atât tabulare, cât și extratabulare, ponderea de teren liber de orice fel de construcții fiind în jur de 50%.

Privitor la primul punct 3., vă aducem la cunoștință că în conformitate cu prevederile Anexei nr. 2 la Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996 rep, pentru zonele cu funcțiune mixtă se admite un procent maxim de ocupare de 70%, modificarea astfel a procentului de ocupare (P.O.T) și a coeficientului de utilizare a terenului (C.U.T.) vin în echilibru cu situația existentă și varianta maximală posibilă.

Privitor la cel de-al doilea punct 3. Planșa *U02.2 Reglementări Urbanistice – Propunere Mobilare* este doar o sugestie pentru o posibilă mobilare și nu reprezintă obligația de a construi întocmai. De asemenea locuințele individuale de tip înșiruit sunt o variantă de locuire unifamilială, și nu reprezintă locuire colectivă. Acest concept face referire la o înșiruire de clădiri cuplate pe două laturi (construite cu calcan pe limitele laterale de proprietate), care fiecare poate adăposti o singură familie. În etapele ulterioare de elaborare a documentației de urbanism se va exemplifica, pentru claritate, tipul de locuire și se va arăta că se va permite construirea unei singure unități locative pe fiecare parcelă în parte.

Privitor la punctul 4., nu este menționat niciunde în documentație termenul de „apartament”. În ceea ce privește îngrijorarea dumneavoastră vis-à-vis de traficul auto și parcarea mașinilor, locurile de parcare vor fi asigurate pentru fiecare locuință unifamilială, individuală în teren, în incinta parcelei. Funcțiunile propuse nu vor genera surse de poluare care să afecteze calitatea vieții. Cât despre „suprasolicitarea” utilităților, obținerea acordurilor de soluție tehnică privind extinderea, dimensionarea rețelelor, bransamentul și racordarea la cele existente în zonă se emit de către deținătorii de utilități, în baza documentației tehnice, elaborată în etapele următoare de proiectare, nu la această fază.

Asigurarea racordurilor și a bransamentelor (direct, cu mărire de capacitate sau cu extindere a rețelelor existente) a tuturor obiectivelor propuse este obligatorie înainte de punerea lor în funcțiune și se realizează pe cheltuiala investitorului direct interesat, beneficiarul documentației tehnice.

Privitor la punctul 5., potrivit cu Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014

CAPITOLUL I - NORME DE IGIENĂ REFERITOARE LA ZONELE DE LOCUIT

Articolul 3

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

(3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

Prin prezenta documentație de urbanism se impune în zona posterioară a parcelelor o retragere de minimum 6,00 m, retragere ce respectă retragerile minime impuse prin lege.

Privitor la punctul 6., așa cum este menționat și în memoriul tehnic explicativ, parte din Studiul de Oportunitate, capitolul 3.1, calculul locurilor de parcare se va face în conformitate cu prevederile din H.G.R. 525/1996:

5.3. Construcții comerciale

5.3.1. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;

un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

5.3.2. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

5.3.3. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților

Toate locurile de parcare vor fi amenajate în interiorul incintei cu propuneri.

Concluzii :

1. În Etapa a 2-a – Etapa elaborării propunerilor preliminare și Consultarea asupra acestora se va elabora documentația conform GM 0-10 -2000 și se va detalia lista cu destinațiile construcțiilor care vor putea fi autorizate, inclusiv în unitățile cu funcțiuni complementare celei de locuire, astfel încât să nu prejudicieze locuirea. Funcțiunile astfel complementare și compatibile locuirii ce se vor propune spre autorizare directă vor urma un program de funcționare regulat, reglementat astfel încât să nu contravină funcțiunii de locuire, cu respectarea tuturor Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației; altfel nu se vor putea obține Autorizațiile de Construire, respectiv Autorizațiile de Funcționare.

2. S-a luat la cunoștință observația de la punctul 8. și s-a reluat Etapa I – Pregătitoare – Anunțarea intenției de elaborare P.U.Z. ; noul panou fiind amplasat pe zona de investiție începând cu data de 12.02.2024.

3. Nu apreciem suficient fondate sesizările dumneavoastră către Primăria Municipiului Arad și opoziția față de dezvoltarea imobiliară a terenului proprietate privată, inclusiv cu funcțiuni complementare locuirii (spații comerciale, servicii și administrative), și în speranța unei bune colaborări civice, vă asigurăm de deosebita noastră considerație și sperăm să găsiți răspunsul nostru satisfăcător.

4. În caz contrar, vă aducem la cunoștință că, în vederea susținerii propunerilor, există disponibilitatea din partea inițiatorului de a vă prezenta dacă este cazul, în etapele următoare, studiile de fundamentare, conform Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, pentru argumentarea condițiilor de construire propuse, prin prezentul Studiu de Oportunitate (destinația zonelor, unități și subunități funcționale, indicatori urbanistici, regimul de înălțime, înălțimea maximă și retragerile ce se impun, prevederi care, conform documentației de urbanism P.U.G. și R.L.U. aferent, aprobată cu hotărârea Consiliului Local Arad nr. 502 / 2018, pot fi modificate prin P.U.Z.). Studiile de fundamentare, întocmite respectând legislația în vigoare, împreună cu totalitatea condițiilor și specificațiilor din avizele și acordurile de obținut în continuare, conform Certificatului de Urbanism, sunt cele care vor sta la baza propunerilor de reglementare finală pentru dezvoltarea incintei.”

Răspunsul a fost transmis d-lui Onodi Francisc la data de 23.02.2024, prin poștă.

Prin adresa nr.11506/19.02.2024 Direcția Comunicare a transmis cererea de înscriere a în audiență din data de 26.02.2024 a domnului Onodi Francisc, pe tema contestației înregistrată cu nr. 10133/07.02.2024. În urma audienței s-a întocmit fișa de audiență nr.11506/2024 și a fost transmis contestatarului prin poștă răspunsul nr.11506/14.03.2024:

”- documentația prezentată respectă prevederile Hotărârii nr. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism cu modificările și completările ulterioare, Secțiunea 4 -Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor, art. 30, în ceea ce privește parcelarea propusă.

- detalierea funcțiilor se va realiza în etapa de elaborare a propunerilor, în cadrul Regulamentului Local de Urbanism, piesă de bază în aplicarea PUZ, care întărește și detaliază sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) reglementările PUZ;

Potrivit prevederilor Ordinului 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului

și de urbanism, vă comunicăm că pe parcursul elaborării propunerilor se va demara procedura consultării publicului aferenta etapei 2, în cadrul căreia vor fi identificați și notificați proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ;”

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. și R.L.U. aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad nr. 25717/25.03.2024, 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 05.04.2024;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 05.04.2024 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 05.04.2024-19.04.2024 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 imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism, proprietarii imobilelor din zona învecinată identificate cu CF 326113, CF 332272, CF 348947, CF 351793, CF 310063, CF 352664, CF 316771, CF 355037, CF 342362, CF 355171, CF 352897, CF 343889, CF 343822, CF 303123, proprietarul parcelei din str.Vezuviu nr.66/68, proprietarul parcelei din str.Vezuviu nr.64 pentru locuitorii din zona învecinată- conform tabelelor anexă a adresei înregistrată cu nr.10133/07.02.2024, DIRECȚIA PATRIMONIU, cu invitația de a participa la ședința publică, care va avea loc la sediul Primăriei Municipiului Arad, sala Regele Ferdinand, în data de 22.04.2024 ora 15.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de 3 persoane, iar la ședința publică organizată în data de 22.04.2024, ora 15 00 la sediul Primăriei Municipiului Arad, sala "Regele Ferdinand", având ca obiect documentația de urbanism mai sus menționată, au fost un număr total de 13 participanți.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.29747/03.04.2024 proprietarul imobilului din Arad str.Vezuviu nr.64 împreună cu locatarii din zona învecinată, solicită o dezbatere publică la care să participe toate părțile implicate, pentru găsirea unei soluții corecte.

” Ca urmare a memoriului depus de noi în data de 07.02.2024, răspunsul primit nu este conform așteptărilor noastre, nici din partea proiectantului, nici din partea Primăriei.

Nu suntem de acord cu devierea de la actualele reglementări din PUG, în baza cărora ne-am ales zona și parcelele pe care ne-am construit casele.

Nu suntem de acord cu construirea de imobile cu altă destinație decât locuința, cum sunt descrise "comert, servicii și spații administrative" care ar afecta liniștea locuitorilor din zona.

Nu dorim "case tip blocuri" in zona rezidentiala."

În data de 22.04.2024 ora 15, a avut loc ședința publică având ca obiect documentația de urbanism PUZ și RLU – Construire zona funcțiuni mixte: zonă rezidențială și funcțiuni complementare-comerț, servicii și spații administrative, aflată în etapa a 2 de informare și consultare a populației.

A fost încheiată minuta sedintei publice nr.38738/25.04.2024. Raportul completat cu privire la propunerile/recomandarile formulate in cadrul sedintei a fost înaintat contestatarilor si publicat pe site-ul institutiei.

Prin adresa înregistrată cu nr.4263/16.05.2024, proprietarii imobilelor din str.Vezuviu nr.64-68 și str.Vezuviu 89-91 prin avocat Miron Claudia, ne transmit următoarele:

” Referitoare la Documentatia de Urbanism PUZ si RLU – Construite zonă funcțiuni mixte: zonă rezidențială si functiuni complementare-comert, servicii si spatii administrative, amplasament intravilan municipiul Arad, suprafata teren: 5089 mp, inițiator Timpa Marius, aratăm urmatoarele:

1. Preambul:

La data de 07.02.2024 ne-am adresat Primariei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană si Protejare Monumente cu un memoriu prin care am arătat motivele pentru care nu suntem de acord cu Studiul de oportunitate PUZ și RLU, respectiv cu construirea unor imobile descrise „comert, servicii si spatii administrative” si a unor imobile cu destinatia de locuinte „case individuale insiruite”.

Prin Adresa nr.11506/A5/14.03.2024 a arhitectului sef din cadrul Directiei Constructii si Dezvoltare Urbană, Serviciul Dezvoltare Urbană si Protejare Monumente al Municipiului Arad ni s-a comunicat un răspuns lacunar, fără a lămuri vreuna din probele punctuale ridicate de subsemnatii. La data de 04.04.2024, prin adresa nr. 29747, am răspuns adresei transmise de către dl arhitect sef, solicitând o dezbatere publica (care de altfel era obligatorie conform art. 19 lit b _ pct. 3 din Metodologia de informare si consultare a publicului probat prin Ordinul nr. 2701/2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale si Turismului) pentru gasirea unor raspunsuri si solutii corecte in cazul documentatiei de urbanism PUZ si RLU - Construire zonă funcțiuni mixte: zonă rezidențială si functiuni complementare-comert, servicii si spatii administrative, amplasament intravilan municipiul Arad, suprafata teren: 5089 mp, initiator Timpa Marius.

Prin Adresa nr. 25717/ A5/05.04.2024, subsemnatii am primit invitatia de a participa la sedinta publică din data de 22.04.2024, ora 15, discutii care s-au materializat in Raportul intocmit conform metodologiei de informare si consultare a publicului probata prin Ordinul nr. 2701/2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale si Turismului si care ne-a fost comunicat cu Adresa de înaintare nr. 25717,402705/ A5/09.05.2024.

2. Motive de nelegalitate si inadvertente regăsite in documentatia de Urbanism PUZ si LU - Construite zonă funcțiuni mixte: zonă rezidentiala si functiuni complementare-comert, servicii si spatil administrative, amplasament intravilan municipiul Arad, suprafata teren: 5089 mp, initiator Timpa Marius:

Din documentatia consultată rezultă că initiatorul doreste să construiască 9 cladiri pe un teren in suprafată totala de 5089 m² compus din 13 imobile (terenuri) inscrise in carti funciare diferite si care nu au toate categoria de folosinta curti, constructii. In punctul de vedere al initiatorului/ elaboratorului terenul aferent investitiei este împartit in 9 loturi distincte de modalitatea lor de parcelare din situatia de carte funciara, fiind necesar din punctul nostru de vedere o corespondență dintre lotizarea din cuprinsul documentatiei si cea din situatia de carte funciara. Mai mult, două dintre imobile, cel in scris in CF nr. 342933, respectiv CF nr. 342934, in suprafată totală de 1954 mp (mai mult de o treime din suprafata totală a investitiei) se afla in categoria de folosintă drum intravilan, in CF nr.342933 Arad, fiind chiar in scrisă o servitute de trecere in favoarea CF 352897. Or, clădirile care se doresc a fi construite de către initiator urmeaza a se suprapune peste aceste drumuri intravilane, cu incalcarea dreptului de servitute in scris ca sarcină in cartea funciara a imobilului.

Totodata, in schita aferentă constructiilor pentru care se solicita aprobarea documentatiei de urbanism este inclusa o suprafată de teren de 2,5 x 7,5 m situată sub CF nr. 308167 Arad care nu apartine initiatorului si nu face parte din CF-urile care care compun suprafata de 5089 mp alocată

investitiei. Această suprafață de teren potrivit plansei din cuprinsul CF nr. 342933 Arad face parte din suprafața de teren înscris în CF nr. 359223 Arad care nu are nicio legătură cu suprafețele de teren ce compun cele 13 CF-uri menționate în documentația de urbanism.

Configurația cladirilor care se doresc a fi construite de către initiator este bizară și în total dezacord cu arhitectura zonei și contravine art. 32 alin. 2 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG 525/1996 cu modificările și completările ulterioare:

"(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă."

De asemenea, aceasta conduce la bănuiala că fiecare clădire cu o configurație de 19 m lungime și 9 m lățime (iar în cazul cladirilor comerciale 29 m lungime pe 9 m lățime) va deservi altceva decât locuințe individuale cum sunt numite în documentație. Prin răspunsurile oferite de initiator în Raport, acesta s-a angajat să introducă în RLU, referitor la o eventuală apartamentare, la capitolul IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE utilizări interzise „Se interzice dezmembrarea construcțiilor intabulate în scopul de a crea apartamente de locuit." Solicităm să se verifice dacă această interdicție a fost sau nu inclusă în documentație, așa cum s-a obligat initiatorul.

Deși se precizează la pagina 2 punctul 5 din raport faptul că s-a specificat în RLU în mai multe capitole: „Respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei sau ansamblului urban", în realitate acest lucru nu s-a respectat, construcțiile ce se doresc a fi ridicate pe suprafața de 5089 mp nu se încadrează în niciun fel în arhitectura zonei și a celorlalte imobile construite. Mai mult, așa cum s-a arătat de către dl Bora Octavian la pagina 4 pct. 3 din raport, aceste construcții având ca funcțiune locuințe individuale au aproximativ 180 mp/nivel x 3 nivele, în total aproximativ 500 mp la un cost de 1000-1200 euro/mp, pret de vânzare 500.000 euro - 600.000 euro, fără spațiu verde, cu prea puține locuri de parcare și lipită/înghesuită de alte clădiri similare.

Răspunsul initiatorului a fost că acesta nici nu dorește să realizeze în realitate aceste construcții, ci în urma aprobării PUZ, să reparceleze terenul și să vândă parcelele. Ca urmare, acesta nu își asumă nimic din ceea ce se va realiza pe aceste parcele după aprobarea PUZ-ului întrucât are interesul doar de a-și comercializa și valorifica terenul, situație în care toate asumările privind respectarea arhitecturii etc. devin nerealizate.

O altă problemă pusă în discuție și în cadrul ședinței publice din 22.04.2024 este faptul că toate rețelele de utilități din zonă sunt subdimensionate în cazul realizării unei astfel de investiții. Răspunsul initiatorului a fost că în baza avizelor solicitate se va lămurii acest aspect, deci răspunsul a fost unul evaziv și neclar. În ceea ce privește canalizarea strădala, initiatorul nu poate îmbunătăți rețeaua existentă așa cum în mod nerealizabil se menționează în Raport întrucât ar fi vorba de schimbarea întregii conducte colectoare, sarcina care aparține Companiei de Apă Arad, nu investitorului privat.

Cu privire la faptul că investitorul va trebui să asigure pentru fiecare 500 mp 10 locuri de parcare conform noului regulament, acest lucru fiind imposibil conform configurației actuale, din nou răspunsul a fost unul neclar în sensul în care documentația se va corela cu HCL 187/28.04.2024 în condițiile în care fizic nu există spațiul necesar dacă se pastrează configurația actuală a cladirilor. În cazul corelării documentației cu HCL 187/2024 întreaga configurație a cladirilor ar trebui modificată pentru a realiza fizic locurile de parcare, spațiile verzi și numărul de arbori impuse prin hotărârile de consiliu local, situație în care această documentație de urbanism nu mai poate fi de actualitate și nu poate fi supusă aprobării. Având în vedere amploarea modificărilor necesare raportat la locurile de parcare, spațiile verzi și numărul de arbori minim acceptate este imperios necesar a fi realizat o altă documentație de urbanism care să parcurgă din nou întregul proces de aprobare.

Referitor la căile de acces care în documentația de urbanism sunt prevăzute cu o lățime de 3 m, initiatorul a precizat la pagina 4 pct 1 din Raport, că se va revizui documentația pentru a se asigura o lățime între 5 și 6 m. Dacă ar fi reală această susținere a initiatorului atunci este obligatorie

modificarea limitei maxime a suprafeții construite indicate în documentația, situație în care documentația nu mai poate fi de actualitate și nu poate fi supusă aprobării.

Cu privire la respectarea distanței minime de 15 m între clădirile cu funcțiune mixtă și locuințele învecinate, dl. Bora Octavian a învederat că față de casa acestuia nu s-a respectat această distanță. Inițiatorul nu neagă acest aspect, însă arată că funcțiunile admise de acestia nu se circumscriu prevederilor art. 5 din Ordinul nr. 119/04.02.2014.

Acest răspuns este unul formal având în vedere că documentația de urbanism nu limitează activitățile care pot fi desfășurate la această adresă, iar pe de altă parte inițiatorul a învederat că acesta nu va construi aceste clădiri, intenția acestuia este de a obține un PUZ care să îi faciliteze vânzarea parcelelor de teren. Astfel că investitorul nu își poate asuma ce activități se vor desfășura în aceste spații comerciale având în vedere că terțe persoane urmează a construi clădirile susmenționate.

La pagina 6 punctul 8 din Raport s-a ridicat problema necesității unui studiu de însorire întrucât la o înălțime de 12m a clădirilor, grădinile de pe strada Rozelor vor avea umbra permanent. La această problemă, inițiatorul s-a angajat să prezinte un studiu de însorire în etapa următoare. Solicităm acordarea unui vot negativ PUZ-ului întrucât acest studiu era necesar a fi depus odată cu cererea formulată, acest aspect trebuia dezbătut în cadrul ședinței publice unde trebuiau invitate toate persoanele care ar fi putut fi prejudiciate prin documentație, inclusiv persoanele care au grădinile susmenționate pe strada Rozelor și care nu au fost înștiințate. Dacă din studiul de însorire va rezulta situația învederată de către dl Bora Octavian, regimul de înălțime de 12 m nu poate fi nicidecum aprobat.

Solicităm ca la adoptarea hotărârii de consiliu local privind documentația susmenționată să aveți în vedere toate observațiile și obiecțiunile subsemnaților și să acordați un vot negativ acesteia întrucât sunt frecvente încălcările ale dispozițiilor legale în cuprinsul acesteia. În caz contrar, ne rezervăm dreptul de a ne adresa organelor judiciare.”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorilor și elaboratorilor documentației pentru a răspunde motivat, la data de 20.05.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.64770/26.07.2024 inițiatorul prin elaboratorul documentației ne transmite următorul răspuns:

”Privitor la capitolul 2, alineatul 1, în ceea ce privește situația imobilelor ce fac obiectul prezentei documentații de urbanism:

Eroarea materială produsă de către notar a fost remediată la cererea clientului și se poate verifica cu un extras de Carte Funciară actualizat. O numim eroare materială deoarece dreptul de servitute apare doar în cazul în care o parcelă nu are posibilitatea de realizare a accesului direct din drumul public (conform Codului Civil, articolul 617), ceea ce pentru terenul identificat prin C.F. nr. 352897 Arad nu este cazul, pentru că are acces la drum **public** aflat în proprietatea Municipiului Arad identificat prin C.F. nr. 359198 Arad.

Conform Codului Civil din 17 iulie 2009 republicat :

SECȚIUNEA 6.

DREPTUL DE TRECERE

Articolul 617

Dreptul de trecere

(1) *Proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică are dreptul să i se permită trecerea pe fondul vecinului său pentru exploatarea fondului propriu.*

(2) *Trecerea trebuie să se facă în condiții de natură să aducă o minimă stânjenire exercitării dreptului de proprietate asupra fondului ce are acces la calea publică; în cazul în care mai multe fonduri vecine au acces la calea publică, trecerea se va face pe fondul cărui a i s-ar aduce cele mai puține prejudicii.*

(3) *Dreptul de trecere este imprescriptibil. El se stinge în momentul în care fondul dominant dobândește un alt acces la calea publică.*

Privitor la alineatul 2, suprafața menționată nu se regăsește în zona studiată. Informațiile extrase atât din extrasele C.F., memoriu și R.L.U. aferente documentației **nu** confirmă cele menționate de dumneavoastră, fapt pentru care nu considerăm fondată sesizarea.

Privitor la alineatul 3: Anexat prezentei transmitem spre analiză planșa **U01.1 Studiu Cvartal**, aceasta cuprinde caracteristicile cvartalului în care este inclus prezentul Plan Urbanistic Zonal

Privitor la alineatul 4: Anexat prezentei adrese transmitem Memoriul de Presentare și Regulamentul Local de Urbanism revizuit conform raport.

Privitor la alineatul 5, conform celor prezentate în studiul întocmit pe vecinătățile amplasamentului propunerea prezentei documentații de urbanism se supune caracterului zonei. În ceea ce privește îngrijorarea dumneavoastră legată de asumarea arhitecturii etc., chiar dacă parcelele se vor vinde către terți beneficiari, condițiile de construire nu se vor schimba, în continuare documentațiile tehnice, în vederea obținerii **autorizațiilor de construire (A.C.) se vor elabora se specialiști în domeniu. Autorizațiile de construire se vor emite cu respectarea prevederilor tuturor Normelor, Legiilor și Regulamentelor Local aflate în vigoare la momentul solicitării A.C.**

Privitor la alineatul 6, etapa de avizare a documentațiilor de urbanism, în ceea ce privește echiparea edilitară a zonei, are rol informativ. **Acordurile de soluție tehnică privind dimensionarea rețelelor, bransamentul și racordarea la cele existente în zonă se emit de către deținătorii de utilități, în baza documentației tehnice, în etapele următoare de proiectare, nu la această fază.**

Privitor la alineatul 7, indicatorii urbanistici propuși prin P.U.Z. reprezintă valori **maximale**, posibilitatea de dezvoltare a investitorului pe parcelă până la valoarea maximală indicată prin procentul de ocupare a terenului este subordonată respectării celorlalte Hotărâri de Consiliu Local, în cazul de față H.C.L.M.A. nr. 187/2024, respectiv H.C.L.M.A. nr. 572/2023 care impun un anumit număr de locuri de parcare și un procent de spațiu verde, valori ce trebuie respectate. Configurația actuală la care faceți referire, **U02.2 Reglementări Urbanistice - Sugestie de mobilare**, este o planșă ajutătoare, conform GM – 010 – 2000, care așa cum îi spune și numele reprezintă doar o **sugestie**.

Privitor la alineatul 8:

Pentru zona Z1 prin RLU se impune realizarea a **minimum** 35% spații verzi, cu un procent **maximal** de construire de 50%, rezultând astfel un procent de **cca.** 15% pentru platforme și circulații.

Pentru zona Z2 prin RLU se impune realizarea a **minimum** 30% spații verzi, cu un procent **maximal** de construire de 35%, rezultând astfel un procent de **cca.** 35% pentru platforme și circulații.

Condițiile pentru construire prezentate mai sus și bilanțul de suprafețe între cele pentru construcții, zone verzi și platforme sunt suficient acoperitoare pentru a permite modificările menționate în raport până în etapa elaborării propunerilor finale.

Privitor la alineatul 9:

Conform P.U.G. în vigoare ce reglementează zona se permite :

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4

- Utilizări permise

-se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente

-se va autoriza construcția clădirilor de locuit

-se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii)

[...]

Art. 7

- Interdicții permanente

-Nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare

De asemenea, așa cum este menționat și pe planșe:

Conform Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populație aprobate prin ORDIN nr. 119/04.02.2014:

CAPITOLUL 1 – NORME DE IGIENĂ REFERITOARE LA ZONELE DE LOCUIT

Art. 5

(1) Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau

disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate.

(2) Unitățile menționate la alin. (1) se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

(3) Distanța minimă specificată la alin. (2) se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității.

(4) Pentru unitățile menționate la alin. (1) se asigură mijloacele adecvate de limitare a noxelor, astfel încât să se asigure încadrarea acestora în normele din standardele în vigoare, precum și în normele specificate la art. 16 alin. (4)-(6).

(5) Se interzice schimbarea domeniului de activitate a unităților menționate la alin. (1) dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită sau dacă această schimbare conduce la nerespectarea valorilor-limită pentru poluanții emiși, respectiv compuși chimici, fizici și/sau biologici.

(6) Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.

Art. 6

(1) La parterul clădirilor de locuit sau structuri similare conform documentației cadastrale cum sunt demisolul, parterul înalt sau mezaninul:

a) se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale ambulatorii fără paturi, laboratoare de analize medicale, puncte externe de recoltare de probe biologice ale laboratoarelor de analize medicale, furnizori de servicii de îngrijiri la domiciliu, cabinete de practică pentru servicii publice conexe actului medical și cabinete medicale veterinarie pentru animale de companie, cu excepția celor menționate la art. 5 alin. (1);

b) cabinetele medicale ambulatorii fără paturi, laboratoarele de analize medicale și punctele externe de recoltare a probelor biologice, cabinetele medicale veterinarie pentru animale de companie se amplasează la parterul clădirilor de locuit, în clădiri în care se desfășoară și alte activități sau în clădiri cu funcțiune mixtă, cu respectarea următoarelor condiții:

1. să asigure gestionarea deșeurilor periculoase conform reglementărilor legale în vigoare;

2. să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătate;

3. să respecte normele igienico-sanitare specifice activităților desfășurate conform reglementărilor legale în vigoare;

c) se pot amenaja și alte anexe ale locuințelor, precum garaje, doar cu acceptul asociației de locatari sau proprietari.

(2) În clădirile de locuit se pot amenaja camere speciale pentru depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii.

(3) Activitățile de birou se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit dacă se obține acceptul vecinilor direcți.

(4) Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se poate face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

Privitor la punctul 10, legislația din România nu prevede în mod explicit o interdicție de a umbri curtea vecinului. Totuși, există reglementări care sunt relevante în astfel de situații:

- Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014:

CAPITOLUL I - NORME DE IGIENĂ REFERITOARE LA ZONELE DE LOCUIT

Articolul 3

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

(3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

Având în vedere prevederile alineatului (2), articolul (3) din prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, studiul de însorire nu este necesar. Cu toate acestea, în speranța bunei colaborări, regăsiți studiul și concluziile în urma acestuia anexat prezentei.

Prezenta documentație de urbanism prin propunerile sale nu încalcă nici una dintre prevederile actelor normative enumerate în capitolul I.2 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII R.L.U. din Regulamentul Local de Urbanism.

Anexat prezentului răspuns atașăm:

- Extras C.F. nr. 342934 Arad;
- Extras C.F. nr. 352897 Arad – neutilizabil;
- Extras C.F. nr. 359198 Arad – neutilizabil;
- Memoriu de Presentare;
- Regulament Local de Urbanism;
- U01.1 Studiu Cvartal;
- U01.2 Studiu de Însorire.”

Prin adresa nr.ad 44263/A5/31.07.2024 a fost transmis contestatarilor răspunsul primit, cu următoarele mențiuni:

”Menționăm că documentația anexată prezentului răspuns poate fi consultată pe site-ul primăriei www.primariaarad.ro 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.*

Documentația care se va depune în vederea emiterii avizului tehnic Arhitect – Șef și promovare spre aprobare în CLM Arad va fi înaintată în procedură de transparență decizională și va putea fi consultată pe site-ul instituției, www.primariaarad.ro, la secțiunea Informații de interes public, transparentă decizională proiecte de hotărâri;

Opiniile transmise de către contestatari 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

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
	Sef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		21.08.2024