

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR.56259/A5/_____

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 – Ansamblu rezidențial cu locuințe colective, spații și servicii și locuințe colective cu amenajări sportive

Proprietar: IDEAL THRUST RESIDENCE SRL

Dezvoltator: SC THRUST HOLZHAUSE SRL

Amplasament - municipiul Arad, str.Nouă nr.3-5, CF 362682 Arad

Proiectant general - SC STACONS SRL, arh.RUR Crainic Dorin, proiect nr.54/2024

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. și R.L.U.

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.68737/08.08.2024 și completările depuse cu nr. 77040/10.09.2024 și nr.81200/26.09.2024, 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 01.10.2024;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 01.10.2024 pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 01.10.2024-10.10.2024 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Prin adresa înregistrată cu nr.85110/09.10.2024, proprietarul imobilului [REDACTAT], în numele proprietarilor imobilelor [REDACTAT] contestă oportunitatea elaborării acestei documentații, având în vedere următoarele motive :

- Necesitatea și oportunitatea construirii de locuințe P, P+1E conform caracterului zonei și țesutului urban al cartierului Gai;

- Zona studiată nu este suficient de mare încât să iasă în evidență faptul că pe toate laturile construcției (str.Nouă și str.Bogdan Voievod) există doar locuințe cu nivel parter sau P+M;

- Realizarea unui studiu de trafic în zonă;

- Rețeaua de apă și canalizare nu este dimensionată pentru a deservi un număr atât de mare de apartamente;

- Nu a fost solicitat avizul M.Ap.N;

- Infrastructura rutieră de pe str.Bogdan Voievod și str.Nouă nu este proiectată pentru traficul generat de blocuri, fiind drumuri înguste;

Prin adresa înregistrată cu nr.85106/09.10.2024, Asociația Gai Cartierul Nostru prin avocat Hac Rahela Georgiana din Baroul Arad ne transmite solicitarea de a nu aviza studiul de oportunitate, având în vedere amplasarea față de vecinătăți, procentul de ocupare al terenului, faptul că terenul este traversat de

2 linii de înaltă tensiune (400KV), spațiile verzi, impactul auto generat de investiție, intervenția brutală asupra țesutului urban al cartierului, respectarea art.14 din HGR 525.

Solicitățile au fost transmise inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat, la data de 11.10.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.86941/16.10.2024, inițiatorul și elaboratorul documentației au transmis răspunsuri la sesizări, acestea fiind transmise contestatarilor la data de 17.10.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.91234/03.10.2024 Asociația Gai Cartierul Nostru ne transmite faptul că în urma discuțiilor avute, este de acord cu propunerile din documentația întocmită pentru emiterea avizului de oportunitate, cu următoarele condiții:

”1. Suntem de acord cu propunerea de a face retragerile la cele 3 imobile propuse de P+3 astfel incat sa se distanțeze fata de casele de pe latura de nord la o distanta rezonabila față de casele din vecinătatea ansamblului rezidențial.

2. Suntem de acord cu propunerea de a ramane acele trei corpuri la un regim de inaltime P+3

3. Prevederea in PUZ a drumului de acces care face legatura din str.lon Câmpineanu in Calea Aurel Vlaicu, solicitam să se identifice in documentele depuse catre primarie sursa de finantare pentru acest drum, care se preconizeaza pe latura Vestica, langa unitatea militara (investitie privata sau investitia Primariei Arad). Acest punct este obligatoriu (identificarea surselor de investitii) la etapa de Oportunitate, conform legislatiei in vigoare.

4. Identificarea proprietarului terenului pe care se propune viitorul drum.

5. Obținerea avizelor de la Ministerul Apararii si cel de la Autoritatea Aeronautica Civila Romana (daca este cazul, locatia fiind pe traseul de interes al acestora)

6. Asigurarea de catre proiectant ca se respectă distanțele legale si asigurarea de zone verzi si parcuri, conform legii.

7. Identificarea sursei de investiție (cine face investitia) pentru reabilitare drum (partial asfaltat) str.Nouă cu acces in calea Aurel Vlaicu.

8. Propunerea si executarea unei solutii cu privire la accesul in Calea Aurel Vlaicu, astfel incat sa fie prevenite accidentele (send giratoriu, semaforizare, obligarea conductorilor auto sa mearga spre stanga spre oras, evitand sa se traverseze 4 benzi de circulatie).”

Prin adresa 88306/21.10.2024, Asociația Gai Cartierul Nostru ne transmite răspunsul Ministerului Apărării Naționale nr.DT16429/14.10.2024 cu privire la necesitatea obținerii avizului MAPN.

Solicitățile au fost transmise inițiatorului și elaboratorului documentației, în vederea preluării observațiilor transmise.

Prin adresa înregistrată cu nr.94920/12.11.2024 este depusă documentația revizuită cu completările solicitate.

Printr-un anunț afișat pe site-ul www.primariaarad.ro, cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 19.11.2024-29.11.2024, referitor la documentația Studiu de Oportunitate (soluție revizuită) disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49.

Prin adresa nr.ad.94920/19.11.2024 s-a comunicat constatarilor posibilitatea de a consulta varianta revizuită a documentației depuse.

Nu au mai fost înregistrate alte sesizări în cadrul etapei I.

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu 3392/17.01.2025, 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 29.01.2025;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 29.01.2025 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 29.01.2025-12.02.2025 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 identificate cu proprietarii imobilelor identificate cu CF 355052, CF 310173, CF 313171, CF 319925, CF 341780, CF 317039, CF 315752, CF 363765, CF 363420, CF 363419, CF 363424 CF 363423, CF 332197, CF 352734, CF 333329, SC STOC DIGITAL STUDIO SRL, ASOCIATIA GAI CARTIERUL NOSTRU, DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de proprietarul imobilului din [REDACTED] la data de 05.02.2025.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.10519/07.02.2025 proprietarii imobilului din [REDACTED], ne transmit următoarele:

”Proprietatea si locuința noastră este in imediata vecinătate (de aceea am si primit notificare) si doresc si pe această cale să îmi exprim dezacordul cu privire la construirea abuziva pe fiecare colt de pământ din Arad. Respect dreptul fiecăruia de a folosi terenul după buna plăcere dar aici nu este vorba despre dreptul unui cetățean ci despre abuzul firmelor nesătute. Cu toate că există o legislație care limitează condițiile de construire, ea este abuzata de fiecare dată fără excepție. Deci vreau să îmi exprim dezacordul cu privire la aprobarea construirii de blocuri pe acest teren dintr-un cartier de case si să vă rog ca, dacă aprobați așa ceva, să si verificați etapa cu etapa ca legislația sa fie respectata si să nu mai fim tot noi, oamenii care ne duceam viețile liniștite într-un cartier unde am plătit enorm terenul, cei care vom avea de suferit. Dacă mai mult nu se poate, măcar sa vegheați sa nu fie mai rău. Dumneavoastră sunteți cei responsabili si singurii care aveți autoritate.”

Prin adresa înregistrată cu nr.11653/11.02.2025 proprietarii imobilului din str. [REDACTED], ne transmit următoarele:

”Urmare a înștiințării trimise de dumneavoastră si in calitate de proprietar si locuitor in imediata vecinătate a intravilanului str. Nouă nr 3-5 din Mun. Arad, cartier Gai, imi exprim dezacordul ferm ca pentru această parcela sa se elaboreze un plan de urbanism si R.L.U. care sa permită constructia de locuințe colective cu amenajări sportive, spatii comerciale si alte baliverne.

Nu este vorba de dezvoltare a orasului ci de "dezvoltarea" unui investitor. Stiu ca exista o legislatie dar văd că ea nu ne apara deloc. Legislatia e abuzată pentru a servi dezvoltatorii iar apoi ne lăsați pe noi, niste oameni de rând să ne judecăm cu ei pentru abuzurile asupra noastră?

Nu sunt de acord că s-a defrisat această zonă (aici trăiau iepuri, câprioare, vulpi si fazani. Acum nu mai trăiește nimic). Nu sunt de acord ca după ce am plătit o cărută de bani ca să locuiesc in cartier de case, o să fiu la poalele unui complex de blocuri. Puteti sa ne oferiti un minim de previzibilitate vă rog? Un minim de stabilitate!

Nu sunt de acord ca străzile din Gai sa fie iar drum pentru camioane care nici nu plătesc intrarea în oras pt că doar sunt aproape de centură. Până de curând a fost firma de transport cu camioane în Gai. Nu i-a văzut nimeni.... Asa nu o sa îi vada nimeni nici pe ăștia?

Cine va răspunde când canalizarea nu va face față in zona noastră. Probabil stiti cum functioneaza canalizarea in Gai...Vă rog să verificati inainte sa aprobat!

Gai este cartier de case, strada Nouă e cu case, de ce sa se aprobe cartier de blocuri in cartier de case?

Tot traficul generat de acest complex de locuinte vă trece prin Gai pt că nu este alta cale sa se iasă în Vlaicu. De ce? De ce fiecare stradă trebuie sa devina haos si nesigur pt copii si biciclisti?

Dacă nu va opuneti acestui demers de a se construi complex rezidențial și comercial, tot ce spuneti despre a crea un oraș mai verde, a ridica nivelul de trai sunt doar vorbe goale.....”

Prin adresa înregistrată cu nr.12483/12.02.2025 proprietarul imobilului din [REDACTAT] ne transmite următoarele:

”Potrivit adresei nr. ad.3392/A5/22.01.2025 transmisă de dumneavoastră, doresc să fac următoarele observații

1. Conform P.U.G-ului în vigoare CF-ul 362682 se afla în UTR nr. 24, subzona IS - zona pentru instituții publice și servicii de interes general, NU în subzona LM- zona rezidențială.

2. În această zonă, cartierul Gai, predomină subzona LMr24a,b,c,d,e,f - subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural. Terenul pe care se dorește construirea acestui ansamblu rezidențial cu locuințe colective, spații și servicii și locuințe colective cu amenajări sportive, are ca vecinătăți doar zona rezidențială cu clădiri de tip rural.

3. Conform art.22 din PUG, UTR 24 - Înălțimea construcțiilor sunt specificate următoarele „Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și caracterul zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime P, P+1, P+2, P+2+M”

Având în vedere cele relatate mai sus, vă rugăm să respectați prevederile legale și să nu avizați acest PUZ, deoarece înălțimea clădirilor depășește cu mult condițiile impuse prin PUG-ul în vigoare.

Susțin dezvoltarea zonei, sunt de acord cu construirea unui ansamblu rezidențial pe acea parcelă cu mențiunea că obligațiile și condițiile impuse prin PUG-ul în vigoare să fie respectate.....”

Sesizările au fost transmise inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat.

Prin adresele înregistrate cu nr.13271/14.02.2025 și nr.13273/14.02.2025, elaboratorul documentației ne transmite următorul răspuns referitor la adresele nr. 10519/2025 și nr.11653/2025 , privind observațiile legate de lucrarea mai sus menționată:

”.....În introducerea răspunsului aș vrea să asigur vecinii de respectarea legislației și procedurilor în vigoare, astfel până în prezent în urma primei etape de consultare a populației a fost o discuție cu vecinii reprezentați de o asociație civică, în urma discuțiilor s-au luat câteva măsuri prin retragerea blocurilor adiacente strazilor Noua și Bogdan Voievod. Urmare a primei etape de informare și consultare s-a emis Studiu de Oportunitate cu numărul 45 din 13.12.2024, a fost depus un memoriu general și un regulament de urbanism care au primit avizul comisiei tehnice și s-a trecut la etapa a 2-a de informare.

Pentru proiectul „Construire ansamblu rezidențial cu locuințe colective, spații servicii și locuințe colective cu amenajări sportive” a fost emis certificatul de urbanism numărul 1090 din 11 iulie 2024, conform căruia zona studiată este poziționată în UTR24 - ISco24b (subzona construcții comerciale).

Conform PUG aprobat și prelungit cu HCLM Arad nr. 588/14 noiembrie 2023, zona studiată are admis POT = 85% conform Art. 24, iar regimul de înălțime nespecificat. Caracterul predominant al UTR24 este tipul de subzonă funcțională definită L.M. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri. Acesta se învecinează cu ISco24b, fiind zona noastră de studiu. Conform PUG UTR24 Art. 5 în zonele ISCO24bcd vor da autorizații de construire numai după elaborare PUZ-uri (PUG general numeste PUD pentru că noțiunea de PUZ nu există la momentul emiterii PUG). Iar zona de servicii Isco 24 nu este o zonă de case.

În cadrul studiului de Oportunitate a fost tratată și problema circulației cu extinderea strazii Ion Campineanu până în Calea Aurel Vlaicu, strada ce apare și pe planoul afișat.

Vă asigurăm că toată procedura de Autorizare de Construire și Autorizare Organizare de Executie se vor face respectând toată legislația în vigoare implementând toate soluțiile tehnice ale furnizorilor de utilități astfel încât să ne asigurăm de buna funcționare a rețelelor din zonă în urma construirii.”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 18.02.2025.

Prin adresa înregistrată cu nr.13276/14.02.2025 elaboratorul documentației ne transmite următoarele:

” Referitor la adresa nr.12483/12.02.2025 privind observațiile legate de lucrarea mai sus menționată, revenim cu următoarele răspunsuri:

Pentru proiectul ”Construire ansamblu rezidențial cu locuințe colective, spații servicii și locuințe colective cu amenajări sportive” a fost emis certificatul de urbanism numărul 1090 din 11 iulie 2024, conform căruia zona studiată este poziționată în UTR24 - ISco24b (subzona construcții comerciale).

Conform PUG aprobat și prelungit cu hotărârea HCL 588/14 noiembrie 2023, zona studiată are POT = 85% conform Art. 24, iar regimul de înălțime nespecificat. Caracterul predominant al UTR24 este tipul de subzonă funcțională definită L.M. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri. Acesta se învecinează cu ISco24b, fiind zona noastră de studiu. Conform PUG UTR 24 Art. 5 în zonele ISC024bcd se vor da autorizații de construire numai după elaborare PUZ-uri (PUG general numeste PUD pentru că notinea de PUZ nu exista la momentul emiterii PUG).

Concluzionăm că, în baza Art. 32 alin. 1 C din Legea 350/2001 (”în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca după caz prin certificatul de urbanism să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui PUZ”), propunerea noastră se încadrează în prevederile:

- PUG în vigoare UTR24 Art. 24 zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - POT 40%

- Incadrare conform HGR525/96 Art. 2.1. Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

- 2.1.5 zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - POT 40%

În concluzie, de la permisiunea POT 85% se va ajunge la o reducere la 40%

Legat de regimul de înălțime PUG-ul actual nu este stabilit prin UTR24 un regim de înălțime decât pentru zona predominantă conform Art. 1 tipuri de subzone funcționale L.M. zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri adică P+3.

Conform HGR525/96 Art. 31 - Înălțimea construcțiilor (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. 2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii. 3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

În concluzie, zona studiată nu are vecinătăți în sensul Art. 31.2 fiind limitată de 4 străzi, totuși conform Art. 31.1 caracterul zonei de minim 3 niveluri supraterane + încă două suplimentare înseamnă parter + 5 etaje, iar noi în proximitatea strazilor Bogdan Voivod, respectiv strada Nouă, am propus doar parter + 3 etaje.

Zona studiată de noi face o joncțiune între Calea Aurel Vlaicu care pornește din zona Gării Centrale și străzile limitrofe zonei L.M. UTR24, de aceea, regimul de înălțime al clădirilor orientate în frontul Căii Aurel Vlaicu sunt D+P+5+ER păstrând regimul de înălțime care delimitează un bulevard cu patru sensuri de circulație, respectiv trecerea spre L.M. UTR24 cu regim de înălțime P+3E, regim care este mai mic decât cel permis conform paragrafului anterior. Suplimentar de permisivitatea legală dovedită mai sus am retras de la limita de proprietate supusă acestui studiu minim 18 ml în urma unui studiu de însorire predat la faza de oportunitate, care atestă faptul că umbra produsă de clădirile propuse nu trece de axul drumului care delimitează proprietatea noastră de cele din jur și respectă OMS 119/2014. Această măsură a fost propusă din conștiință civică.

În sensul prevederilor de mai sus, Primaria Arad a avizat Studiul de Oportunitate cu numărul 45/13.12.2024, a aprobat Memoriul tehnic general și RLU în vederea etapei de consultare numărul 2.

Va asigurăm că toată procedura de Autorizare de Construire și Autorizare Organizare de Executie se vor face respectând toată legislația în vigoare implementând toate soluțiile tehnice

ale furnizorilor de utilitati astfel incat sa ne asiguram de buna functionare a retelelor din zona in urma construirii.”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 18.02.2025

Prin adresa înregistrată cu nr.17754/27.02.2025 elaboratorul documentației ne transmite documentația revizuita.

A fost parcursa procedura de informare și consultare a populației pentru soluția revizuită.

S-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 03.03.2025.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 03.03.2025-19.03.2025.

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, ASOCIATIA GAI CARTIERUL NOSTRU și persoanele care au depus contestații cu privire la reglementările din documentația de urbanism.

Prin adresa înregistrată cu nr.21915/11.03.2025, proprietarul imobilului din [REDACTED] ne transmite următoarele:

Referitor la adresa nr. 12483/A5/18.02.2025 prin care ne transmiteți răspunsul proiectantului principal, societatea STACONS SRL, cu privire la documentația de urbanism P.U.Z. și R.L.U. – Construire ansamblu rezidențial cu locuințe colective, spații și servicii și locuințe colective cu amenajări sportive, beneficiar SC THRUST HOLZHAUSE S.R.L., revenim cu următoarele observații:

- Conform P.U.G. aprobat și prelungit prin Hotărârea HCL 588/14.11.2023, dumneavoastră faceți referire la Art. 24 și specificați faptul că “zona studiată are admis POT = 85%, iar regimul de înaltime este nespecificat”. Având în vedere cele relatate de dumneavoastră dorim să subliniem următoarele: art. 24 la care faceți referire este articolul care impune „Procentul de ocupare a terenului”, nu înaltimea cladirilor

- Astfel, exact cum am aratat în adresa inițială, înaltimea construcțiilor impusă prin PUG-ul în vigoare se regăsește la art. 22 – „Înălțimea construcțiilor” care prevede următoarele:
„Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a cladirilor învecinate și caracterul zonei. Diferența de înaltime să nu depășească cu mai mult de două niveluri cladirile imediat învecinate.

Regimul de înaltime P, P+1, P+2, P+2+M.

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

- *Protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;*
 - *Respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei sau ansamblului urban;*
 - *Respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare;*

În zonele de protecție ale monumentelor istorice sau în zonele protejate, naturale, înălțimea construcțiilor va fi stabilită pe baza unor studii și documentații de Urbanism.

Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de înaltime stabilit în respectiva documentație.”

- Mai mult decât atât, dumneavoastră recunoșteți conform răspunsului dat, faptul că, conform prevederilor art.24 – „Procentul de ocupare a terenului” odată cu intrarea în vigoare a prezentului PUZ, permisiunea POT 85% pentru zonele comerciale se reduce la POT 40%, procent aferent zonei predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente).
- Tot în răspunsul dumneavoastră, aduceți în discuție vecinătățile. Acestea se regăsesc pe strazile Bogdan Voievod și Noua. Vecinătățile la care faceți referire sunt case de locuit, cu o înaltime maximă de 7 m.

- Având în vedere Legea 114/1996, înălțimea liberă minimă a camerelor de locuit este de 2,55 m, iar dacă luăm în calcul și placa de beton dintre etaje și toate finisajele necesare, se poate aproxima înălțimea unui etaj la circa 3 m.
- Propunerea dumneavoastră din PUZ pentru blocuri este următoarea:
 - în regim de P+3E – dacă luăm înălțimea de 3m/etaj, aceste blocuri vor avea o înălțime de cel puțin 12 m.
 - în regim de D+P+5E+ER (etaj retras) – dacă luăm înălțimea 3m/etaj, aceste blocuri vor avea o înălțime de cel puțin 21m. De ce spun minim? Pentru că la parterul acestor blocuri vor fi spații comerciale.

În concluzie, conform PUG aprobat, nu se poate depăși înălțimea cu mai mult de două etaje față de media clădirilor imediat învecinate, adică înălțimea de 12 m.

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației, la data de 12.03.2025, pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.26090/21.03.2025 elaboratorul documentației ne transmite următoarele:

”..... asimilarea clădirilor menționate prin aproximarea înălțimii nu este în conformitate cu HGR 525/96 Art. 31 - Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

2) În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii,

3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii. În concluzie, zona studiată nu are vecinătăți în sensul Art. 31.2 fiind limitată de 4 străzi, totuși conform Art. 31.1 caracterul zonei de minim 3 niveluri supraterane + încă două suplimentare înseamnă parter + 4 etaje, iar noi în proximitatea străzilor Bogdan Voievod, respectiv strada Nouă, am propus doar parter + 3 etaje. Zona studiată de noi face o joncțiune între Calea Aurel Vlaicu care pornește din zona Gării Centrale și străzile limitrofe zonei L.M. UTR 24, de aceea, regimul de înălțime al clădirilor orientate în frontul Căii Aurel Vlaicu sunt D+P+SE+ER păstrând regimul de înălțime care delimitează un bulevard cu patru sensuri de circulații, respectiv trecerea spre L.M. UTR24 cu regim de înălțime P+3E, regim care este mai mic decât cel permis conform paragrafului anterior. Suplimentar de permisivitatea legală dovedită mai sus am retras de la limita de proprietate supusă acestui studiu minim 15 ml în urma unui studiu de însorire pe care îl vom anexa prezentei, care atestă faptul că umbra produsă de clădirile propuse nu trece de axul drumului care delimitează proprietatea noastră de cele din jur și respectă OMS 119/2014. Această măsură a fost propusă din conștiință civică.

În concluzie: vă asigurăm de respectarea "vecinătății" în sensul definit de lege, vă asigurăm că înălțimea maximă definită ca, minim 3 niveluri supraterane a permis oamenilor să își construiască clădiri mai mici decât maximumul stabilit de zona dar caracterul și înălțimea conform PUG rămân cele definite de articolul menționat, prin propunerea noastră s-a respectat mediul înconjurător, spațiile verzi, plantele și amenajarea luciului de apă fiind dovada în acest sens.

În sensul respectării regulilor de compoziție arhitecturală prin acest PUZ se definesc două zone una în proximitatea străzilor și una la frontul Căii Aurel Vlaicu pentru a fi făcută o trecere sanatoasă de la un regim de case la un regim de front cu clădire înaltă. Acest fapt denotă o atenție sporită la îmbinarea unui țesut urban existent cu unul propus.

Suplimentar de cele mai sus amintite vrem să răspundem și afirmațiilor prin care PUG propus să devină mai restrictiv amintindu-vă că la etapa de transparență depusă pe site-ul primăriei zona noastră propusă nu face parte din zona Gai preponderent zona de case ci este tratată ca o zonă marginală bulevardului Calea Aurel Vlaicu. Acest fapt după cum am amintit mai sus în PUG actual este tratat diferit față de zona predominantă a cartierului Gai, ca o subzonă de comerț și servicii iar în PUG-ul Nou acest teren intra tot cu o destinație diferită față de zona

pur rezidentiale. Mai sus am definit si vecinatatea conform HG 525/1996 iar in acelasi ton raspundem si articolului 14 din HGR 255.

Noi nu modificam in defavorabil zona propusa in PUG actual si PUG nou in faza de transparenta din contra scadem coeficientii POT si CUT admis, marim procentul de spatiu verde si tinem cont gradual de trecerea de la Calea Aurel Vlaicu D+P+5E+Er inspre vatra Gai scadem 2 etaje adica P+3E respectand diferentele de nivel conform raspuns punctul 1.

În sprijinul argumentatiei noastre mentionam ca in vecinatatea zonei noastre studiate a fost aprobat un PUZ cu Hotararea nr 521 din 16 sept 2024 cu regim de inaltime la Calea Aurel Vlaicu de 2S+P+9E+PH, Hmax= 37,50 m cum de altfel este si normal.

Caracterul Bulevardului Calea Aurel Vlaicu pe toata lungimea lui are blocuri inalte in PUG Nou stabilindu-se aceasta prin zonarea LCI-zone de locuinte colective urbane mari cu functiuni complementare.

În plus, a fost emis Avizul de Oportunitate nr 45/13.12.2024, prin care înțelegem că a fost verificată legalitatea propunerii și totodată avantajul acestei investiții.”

Răspunsul a fost transmis la data de 24.03.2025.

Până la această dată nu au mai fost înregistrate sesizări.

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		04.08.2025

A.G/A.G, 2ex/dos.et.III