

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____ 2022

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU)
„CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE/PRESTĂRI SERVICII”,
mun. Arad, b-dul Ștefan Augustin Doinaș, nr. 17, conform extras C.F. nr. 319516 – Arad,
beneficiari: MARANDIUC CIPRIAN și MOȚ GINEL ADRIAN

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 589/2021 privind trimiterea spre reexaminare a proiectului de hotărâre nr. 440/2021 pentru aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z) și a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferente obiectivului de investiție: „CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE/PRESTĂRI SERVICII”, Arad, Bulevardul Ștefan Augustin Doinaș, nr. 17, pentru imobilul înscris în C.F. nr. 319516 – Arad, beneficiari MARANDIUC CIPRIAN și MOȚ GINEL ADRIAN și solicitarea de modificare a documentației,

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatele de aprobare nr. 71380/A5/15.09.2021, respectiv nr. 2143 din 11.01.2022,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 65468/A5/15.09.2021 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 rapoartele de specialitate nr. 71379/A5/15.09.2021, respectiv nr. 2141/A5/ din 11.01.2022 ale Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal și adresele nr. ad. 9822/09.02.2022 și nr. ad. 98.248/2021/18.01.2022,

Analizând avizele tehnice ale Arhitectului Șef nr. 17/15.09.2021, respectiv nr. 01 din 11.01.2022,

Văzând adresa SC TARA PLAN SRL, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 98.248/29.12.2021,

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 Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ G.M. 010 – 2000,

Îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție “CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE/PRESTĂRI SERVICII”, mun. Arad, b-dul Ștefan Augustin Doinaș, nr. 17, conform extras C.F. nr. 319516 – Arad, conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1.1. Beneficiari: MARANDIUC CIPRIAN și MOȚ GINEL ADRIAN;

1.2. Elaborator: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. GHEORGHE SECULICI, proiect 194/2020;

1.3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 2.443 mp, curți construcții în intravilan conform PUG Arad, identificată prin:

- extrasul C.F. nr. 319516 – Arad, proprietari MARANDIUC CIPRIAN și MOȚ GINEL ADRIAN;

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

2.1. **Funcțiunea dominantă a zonei** este locuirea, construcții cu funcțiunea de locuire colectivă cu regim de până la P+4E+1Er (Lc1) și până la D+P+3E+1Er (Lc2);

2.2. **Funcțiuni admise ale zonei:**

- unități comerț cu amănuntul, amplasate la parterul imobilelor de locuit, cu acces din exteriorul imobilului (Lc1);

- servicii - birouri specializate, servicii medicale - clinici, servicii învățământ, etc. (Lc1);

- funcțiuni de alimentație publică - baruri, restaurante, cafenele (inclusiv de tip fast-food, pizzerie, etc) (Lc1);

2.3. **Funcțiunile complementare admise ale zonei:**

Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona de locuire colectivă:

- construcții de agrement: locuri de joacă, spații verzi amenajate, amenajări sportive (Lc1, Lc2).

- împrejurimi perimetrare (Lc1, Lc2).

- dotări ale incintelor propuse: spații verzi de protecție și de aliniament în incintă, accese și platforme carosabile și pietonale, parcaje, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării incintei (Lc1, Lc2).

2.4. **Utilizări permise cu condiții:**

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția să nu fie incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile acesteia, respectiv să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului.

- Cu condiția elaborării PUZ, pentru construcții cu funcțiuni amintite la punctul A, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin prezenta documentație (POT 44,5%, CUT 2,28, regim de înălțime max. admis).

2.5. **Utilizări interzise:**

- Se interzic activități industriale și de depozitare de orice fel, funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice.

- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare.

- Se interzic activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acestora.

2.6. POT max = 44,50% pe toată incinta reglementată;

2.7. CUT max = 2,28 pe toată incinta reglementată;

2.8. Regimul de înălțime:

- corp clădire A (la front stradal): max. P+4E+1Er, H max. = 20,00 m (înălțimea la cornișă a etajului 4 – se va alinia la cornișa clădirii existente C3), conform aviz A.A.C.R. nr. 6935/528/29.04.2021;

-corp clădire B și C: max. D+P+3E+1Er, H max. = 18,50 m, conform aviz A.A.C.R. nr. 6935/528/29.04.2021;

2.9. Zone verzi: min. 16,45 % totalul incintei reglementate, din care:

-spațiu verde amenajat aferent zona de locuințe colective, regim mediu de înălțime/zonă de locuințe colective și servicii/comerț la parterul imobilului: min 10,03% din totalul incintei reglementate;

-în zona parcarilor, raportul dintre numărul arborilor plantați în spațiile adiacente parcarilor și numărul locurilor de parcare va fi de 1/4;

-platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi bordate pe cele 3 laturi libere de o barieră verde, realizată din arbori sau arbuști de rășinoase de înălțime medie.

2.10. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi 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. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

2.11. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, conform celor prevăzute în contractele de vânzare cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii;

2.12. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii, 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.

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

Art. 4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii MARANDIUC CIPRIAN și MOȚ GINEL ADRIAN și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU)
**„CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE/PRESTĂRI
SERVICII”, mun. Arad, b-dul Ștefan Augustin Doinaș, nr. 17, conform extras C.F. nr. 319516
– Arad**

1. Beneficiari: MARANDIUC CIPRIAN și MOȚ GINEL ADRIAN ;
2. Elaborator: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. GHEORGHE SECULICI, proiect 194/2020;
3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 2.443 mp, curți construcții în intravilan conform PUG Arad, identificată prin:
 - extrasul C.F. nr. 319516 – Arad, proprietari MARANDIUC CIPRIAN și MOȚ GINEL ADRIAN;Având în vedere:
 - completările solicitate prin adresa nr. ad. 91068/A5/29.12.2021, pe baza Hotărârii nr. 589 din 17 decembrie 2021 privind trimiterea spre reexaminare a proiectului de hotărâre nr. 440/2021 pentru aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z) și a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferente obiectivului de investiție: „CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE/PRESTĂRI SERVICII”, Arad, Bulevardul Ștefan Augustin Doinaș, nr. 17, pentru imobilul înscris în C.F. nr. 319516 – Arad, beneficiari MARANDIUC CIPRIAN și MOȚ GINEL ADRIAN și solicitarea de modificare a documentației, înregistrate cu nr. 98248/29.12.2021;
 - rapoartele de specialitate nr. 71379/A5/15.09.2021, respectiv nr./....., întocmite de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
 - raportul informării și consultării publicului nr. 65468/A5/15.09.2021, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010 cu modificările și completările ulterioare, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;
 - avizele tehnic nr. 17/15.09.2021, respectiv nr./..... ale Arhitectului –Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 1645 din 15 octombrie 2020, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

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

1. Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, construcții cu funcțiunea de locuire colectivă cu regim de până la P+4E+1Er (Lc1) și până la D+P+3E+1Er (Lc2);

Funcțiuni admise ale zonei:

- unități comerț cu amănuntul, amplasate la parterul imobilelor de locuit, cu acces din exteriorul imobilului (Lc1);
- servicii - birouri specializate, servicii medicale - clinici, servicii învățământ, etc. (Lc1);
- funcțiuni de alimentație publică - baruri, restaurante, cafenele (inclusiv de tip fast-food, pizzerie, etc) (Lc1);

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona de locuire colectivă:

- construcții de agrement: locuri de joacă, spații verzi amenajate, amenajări sportive (Lc1, Lc2).
- împrejurimi perimetrare (Lc1, Lc2).

- dotări ale incintelor propuse: spații verzi de protecție și de aliniament în incintă, accese și platforme carosabile și pietonale, parcaje, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării incintei (Lc1, Lc2).

Utilizări permise cu condiții:

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția să nu fie incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile acesteia, respectiv să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului.

- Cu condiția elaborării PUZ, pentru construcții cu funcțiuni amintite la punctul A, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin prezenta documentație (POT 44,5%, CUT 2,28, regim de înălțime max. admis).

Utilizari interzise:

-Se interzic activități industriale și de depozitare de orice fel, funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice.

-Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare.

-Se interzic activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acestora.

2. P.O.T. max. = 44,50% pentru toată incinta reglementată;

3. C.U.T. max. = 2,28 pentru toată incinta reglementată;

4. Regimul de înălțime:

-corp clădire A (la front stradal): max. P+4E+1Er, H max. = 20,00 m (înălțimea la cornișă a etajului 4 – se va alinia la cornișă clădirii existente C3), conform aviz A.A.C.R. nr. 6935/528/29.04.2021;

-corp clădire B și C: max. D+P+3E+1Er, H max. = 18,50 m, conform aviz A.A.C.R. nr. 6935/528/29.04.2021;

5. Zone verzi: min. 16,45 % totalul incintei reglementate, din care:

-spațiu verde amenajat aferent zona de locuințe colective, regim mediu de înălțime/zonă de locuințe colective și servicii/comerț la paterul imobilului: min 10,03% din totalul incintei reglementate;

-în zona parcarilor, raportul dintre numărul arborilor plantați în spațiile adiacente parcarilor și numărul locurilor de parcare va fi de 1/4;

-platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi bordate pe cele 3 laturi libere de o barieră verde, realizată din arbori sau arbuști de rășinoase de înălțime medie.

6. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi 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. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, conform celor prevăzute în contractele de vânzare cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii;

8. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii, 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.

P R I M A R
Călin Bibarț

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red/Verif. N.I./D.S.

Cod:PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
DIRECŢIA CONSTRUCŢII ŞI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 2141/A5 din 11.01.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) şi Regulament Local de Urbanism (RLU) „CONSTRUIRE LOCUINŢE COLECTIVE ŞI SPAŢII COMERCIALE/PRESTĂRI SERVICII”, mun. Arad, b-dul Ştefan Augustin Doinaş, nr. 17, conform extras C.F. nr. 319516 – Arad

1. Beneficiari: MARANDIUC CIPRIAN şi MOŢ GINEL ADRIAN ;
2. Elaborator: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. GHEORGHE SECULICI, proiect 194/2020;

Încadrarea în localitate

Incinta reglementată este situată în teritoriul administrativ al mun. Arad, în cartierul Centru, zona construită protejată, ZONA MONUMENTE PROTEJATE ARAD, pe b-dul Ştefan Augustin Doinaş, nr. 17.

Zona este accesibilă din b-dul Ştefan Augustin Doinaş – stradă asfaltată.

Situaţia juridică a terenului

Suprafaţa aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 2.443 mp, curţi construcţii în intravilan conform PUG Arad, identificată prin:

-extrasul C.F. nr. 319516 – Arad, proprietari MARANDIUC CIPRIAN şi MOŢ GINEL ADRIAN;

Situaţia existentă

Parcela cu extrasul C.F. nr. 319516 – Arad are categoria de folosinţă curţi construcţii în intravilan şi se găseşte, conform documentaţiei de urbanism Plan urbanistic pentru zonă construită protejată, ZONA MONUMENTE PROTEJATE ARAD aprobată prin H.C.L.M. nr. 201/2014, în Z.I.R. nr. 3, S.I.R. nr. 3, fosta subunitate funcţională ISs III 6 – construcţie de sănătate, Spitalul Municipal de Oncologie Arad.

Vecinătăţile terenului sunt:

- sud: terenuri proprietate privată cu destinaţia servicii şi imobile locuinţe colective P+4E;
- nord: teren proprietate privată;
- vest: domeniu public, imobile locuinţe colective P+4E;
- est: domeniu public, b-dul Ştefan Augustin Doinaş, având un profil de 28 m.

Obiectul PUZ constă în studierea şi rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând propunerea de amplasare a unei zone de locuinţe colective şi spaţii comerciale/prestări servicii, în corelaţie cu zonele limitrofe existente.

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcţiunea dominantă a zonei este locuirea, construcţii cu funcţiunea de locuire colectivă cu regim de până la P+4E+1Er (Lc1) şi până la D+P+3E+1Er (Lc2);

Funcţiuni admise ale zonei:

- unităţi comerţ cu amănuntul, amplasate la parterul imobilelor de locuit, cu acces din exteriorul imobilului (Lc1);
- servicii - birouri specializate, servicii medicale - clinici, servicii învăţământ, etc. (Lc1);
- funcţiuni de alimentaţie publică - baruri, restaurante, cafenele (inclusiv de tip fast-food, pizzerie, etc) (Lc1);

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona de locuire colectivă:

- construcții de agrement: locuri de joacă, spații verzi amenajate, amenajări sportive (Lc1, Lc2).
- împrejurimi perimetrare (Lc1, Lc2).
- dotări ale incintelor propuse: spații verzi de protecție și de aliniament în incintă, accese și platforme carosabile și pietonale, parcaje, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării incintei (Lc1, Lc2).

Utilizări permise cu condiții:

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția să nu fie incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile acesteia, respectiv să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului.
- Cu condiția elaborării PUZ, pentru construcții cu funcțiuni amintite la punctul A, care nu se întregesc în parametrii urbanistici propuși prin prezenta documentație (POT 44,5%, CUT 2,28, regim de înălțime max. admis).

Utilizări interzise:

- Se interzic activități industriale și de depozitare de orice fel, funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice.
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare.
- Se interzic activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acestora.

2. P.O.T. max. = 44,50% pe toată incinta reglementată;

3. C.U.T. max. = 2,28 pe toată incinta reglementată;

4. Regimul de înălțime:

-corp clădire A (la front stradal): max. P+4E+1Er, H max. = 20,00 m (înălțimea la cornișă a etajului 4 – se va alinia la cornișa clădirii existente C3), conform aviz A.A.C.R. nr. 6935/528/29.04.2021;

-corp clădire B și C: max. D+P+3E+1Er, H max. = 18,50 m, conform aviz A.A.C.R. nr. 6935/528/29.04.2021;

5. Zone verzi: min. 16,45 % totalul incintei reglementate, din care:

-spațiu verde amenajat aferent zona de locuințe colective, regim mediu de înălțime/zonă de locuințe colective și servicii/comerț la paterul imobilului: min 10,03% din totalul incintei reglementate;

-în zona parcarilor, raportul dintre numărul arborilor plantați în spațiile adiacente parcarilor și numărul locurilor de parcare va fi de 1/4;

-platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi bordate pe cele 3 laturi libere de o barieră verde, realizată din arbori sau arbuști de rășinoase de înălțime medie.

6. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi 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. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, conform celor prevăzute în contractele de vânzare cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii;

8. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii, 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.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

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.

Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea aliniamentelor minime obligatorii ale perimetrului constructibil, conform planșa *Reglementări Urbanistice*:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art. 612 din Codul Civil.
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Distanța minimă față de limita posterioară va fi de minim 8,00 m (Corp C)

Distanța minimă față de limita de proprietate nordică va fi minim 5,00 m la nivelul parterului, respectiv minim 4,00 m la nivelul etajelor. În acest sens, este permisă construirea în consola a etajelor, cu respectarea limitelor stabilite prin prezenta documentație.

Distanța minimă față de limita sudică a parcelei va fi de 2,00 m pentru corpurile de clădire B și C.

Corpul de clădire A se va realiza obligatoriu pe limita sudică a amplasamentului, alipit la clădirea existentă învecinată. Se pot realiza construcții alipite de limita de proprietate sud-estică pe o lungime de maxim 18,70 m, conform Planșa 02A_Reglementari Urbanistice.

Se permite amplasarea în exteriorul perimetrului de constructibilitate a amenajărilor tehnico-edilitare (ex. post trafo, post de reglare presiune gaz natural, casa pompelor, platforma menajeră, etc). Amenajările tehnico-edilitare vor fi repartizate astfel încât să asigure o accesibilitate distribuită uniform de către utilizatori.

Se va tine cont ca distanta dintre construcțiile independente propuse pe parcela reglementată să fie de minim 6,00 m, dar nu mai mică de jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte construcții.

Se va respecta Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 3 și art. 5.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va realiza în așa fel încât 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, conform studiului de însorire întocmit, în situația în care distanța dintre două sau mai multe construcții este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

Circulația:

Accese carosabile

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Întreaga incintă va avea un racord la bulevardul Ștefan Augustin Doinaș constând într-un acces principal și o ieseire principală, ambele direct din bulevardul Ștefan Augustin Doinaș. Lățimea racordului carosabil va fi de maxim 5,00 m.

Suprafața alocată amenajării acesului în incintă, pe domeniu public, va fi de aproximativ 41 mp.

Drumul de incintă propus va permite inclusiv accesul mașinilor de intervenții sau cele ale serviciilor de salubritate care vor deservi incinta.

Suplimentar va fi realizat un al doilea acces secundar, care va fi folosit în principal pentru intervenții în caz de urgență (pompieri, ambulanță) prin spatele terenului la aleile existente, prin care se ajunge la strada Iustin Marșieu. Lățimea accesului secundar va fi de min. 4,00 m.

Accesele rutiere și drumurile din incintă vor fi folosite doar de autoturisme și în mod excepțional de autovehicule de intervenție în caz de urgență (pompieri, ambulanță), lățimea acestora fiind de minim 3,80 m astfel încât circulația acestora să nu fie obstrucționată. Pentru că sunt propuse 2 accese rutiere nu este nevoie de amenajarea de spații pentru întoarcerea autovehiculelor lungi.

Păstrând organizarea optimă determinată de dimensiunea și forma parcelei, se propune realizarea unei zone de circulație compusă din carosabil rutier – lățime 3,80 m și trotuar pietonal – lățime 1,10 m, amplasat pe latura sud-vestică a drumului de incinta. Drumul de incinta va fi cu sens dublu de circulație alternativ, cu prioritate pentru cei care intra în incintă.

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu cele doua accese carosabile si pietonale propuse pe amplasamentul studiat, din bulevardul Ștefan Augustin Doinaș, respectiv în zona accesului secundar, pe limita vestică de proprietate.

Lucrările proiectate vor respecta, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Se vor respecta condițiile din Aviz nr. 17124/Z1/24.03.2021 – Comisia de Eliberare Autorizație de acces la drumul public si Aviz nr. 129056/18.02.2021 Inspectoratul de Politie Judetean Arad – Serviciul Rutier.

Accese pietonale

Se va asigura acces pietonal în incinta, direct din trotuarul de pe bulevardul Ștefan Augustin Doinaș, aflat pe latura de est a terenului studiat.

Accesul va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Realizarea executiei acceselor pietonale se va face pe cheltuiala beneficiarului.

Parcarea autovehiculelor:

-Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă;

-Pe parcela reglementata se vor prevedea platforme pentru parcări autoturisme, destinate locatarilor.

-Numărul locurilor de parcare pentru funcțiunea rezidențială va fi de minim 1 loc parcare /apartament și cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5.

-Numărul locurilor de parcare pentru funcțiunea servicii și comerț va fi conform prevederilor Normativului P132-93 și Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5, si anume:

-Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfașurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

-Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfașurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

-Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfașurată a construcției pentru unități de 600-2.000 mp;

-În cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

-În incinta reglementată se vor prevedea maxim 54 locuri de parcare, din care un număr maxim de 53 locuri de parcare alocate apartamentelor și minim 1 loc de parcare alocat spațiului de servicii/comerț aflat la parterul imobilului A.

-Realizarea parcărilor se va face fără afectarea domeniului public.

Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă. Echiparea tehnico-edilitară: rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, bransament electric și de gaz se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute și pe cheltuiala beneficiarilor.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 1645 din 15 octombrie 2020, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000 și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Termen valabilitate avize
1	E-distribuție	07464079/10.03.2021	15.10.2021
2	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	7651/21.05.2021	-
3	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	625340/06.04.2021	-
4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	625427/05.05.2021	-
5	Direcția de Sănătate Publică a Jud. Arad	107/17.03.2021	-
6	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	4207/15.03.2021	-
7	O.C.P.I. Arad	PV 1384/2015	-
8	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	6935/528/29.04.2021	29.04.2022
9	Telekom Romania Communication S.A.	30/04.03.2021	-
10	P.M.Arad-Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drum Public	17124/Z1/24.03.2021	-
11	Delgaz Grid S.A.	212904290/09.03.2021	09.03.2022
12	CET Hidrocarburi Arad	671/26.02.2021	26.02.2022
13	STS	13684/08.04.2021	15.10.2021
14	P.M.Arad-Comisia de Sistematizare a Circulației	14774/Z1/22.03.2021	-
15	I.P.J. Arad – Serviciul Rutier	129056/18.02.2021	-
16	Direcția Județeană pentru Cultura a Județului Arad	91/U/07.04.2021	-
17	C.J. Arad-Arhitect Șef	6/29.06.2021 18580/24.08.2021	15.10.2021

Documentația de urbanism a fost analizată în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 03.08.2021. S-au emis Avizele tehnice nr. 17/15.09.2021, respectiv nr..... din

Având în vedere cele de mai sus, susținem aprobarea P.U.Z.

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

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	arh. Ioana Nicoară		03.01.2022

VIZA JURIDIC

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a completărilor solicitate prin adresa nr. ad. 91068/A5/29.12.2021, pe baza Hotărârii nr. 589 din 17 decembrie 2021 privind trimiterea spre reexaminare a proiectului de hotărâre nr. 440/2021 pentru aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z) și a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferente obiectivului de investiție: „CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE/PRESTĂRI SERVICII”, Arad, Bulevardul Ștefan Augustin Doinaș, nr. 17, pentru imobilul înscris în C.F. nr. 319516 – Arad, beneficiari MARANDIUC CIPRIAN și MOȚ GINEL ADRIAN și solicitarea de modificare a documentației, înregistrate cu nr. 98248/29.12.2021, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 01 din 11.01.2022

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent:
**„CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE/PRESTĂRI
SERVICII”, mun. Arad, b-dul Ștefan Augustin Doinaș, nr. 17,
conform extras C.F. nr. 319516 – Arad,
S_{tot}=2.443,00 mp**

Initiatori: MARANDIUC CIPRIAN și MOȚ GINEL ADRIAN

Proiectant: S.C. TARA PLAN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. GHEORGHE SECULICI, proiect 194/2020

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

Încadrarea în localitate

Incinta reglementată este situată în teritoriul administrativ al mun. Arad, în cartierul Centru, zona construită protejată, ZONA MONUMENTE PROTEJATE ARAD, pe b-dul Ștefan Augustin Doinaș, nr. 17.

Zona este accesibilă din B-dul Ștefan Augustin Doinaș – stradă asfaltată.

Vecinătățile terenului sunt:

- sud: terenuri proprietate privată cu destinația servicii și imobile locuințe colective P+4E;
- nord: teren proprietate privată;
- vest: domeniu public, imobile locuințe colective P+4E;
- est: domeniu public, b-dul Ștefan Augustin Doinaș, având un profil de 28 m.

Zona studiată are o suprafață de 27.140 mp.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

Parcela cu extrasul C.F. nr. 319516 – Arad are categoria de folosință curți construcții în intravilan și se găsește, conform documentației de urbanism Plan urbanistic pentru zonă construită protejată, ZONA MONUMENTE PROTEJATE ARAD aprobată prin H.C.L.M. nr. 201/2014, în Z.I.R. nr. 3, S.I.R. nr. 3, fosta subunitate funcțională ISs III 6 – construcție de sănătate, Spitalul Municipal de Oncologie Arad.

Reglementări urbanistice propuse:

1. **Funcțiunea dominantă a zonei** este locuirea, construcții cu funcțiunea de locuire colectivă cu regim de până la P+4E+1Er (Lc1) și până la D+P+3E+1Er (Lc2);

Funcțiuni admise ale zonei:

- unități comerț cu amănuntul, amplasate la parterul imobilelor de locuit, cu acces din exteriorul imobilului (Lc1);
- servicii - birouri specializate, servicii medicale - clinici, servicii învățământ, etc. (Lc1);
- funcțiuni de alimentație publică - baruri, restaurante, cafenele (inclusiv de tip fast-food, pizzerie, etc) (Lc1);

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona de locuire colectivă:

- construcții de agrement: locuri de joacă, spații verzi amenajate, amenajări sportive (Lc1, Lc2).
- împrejurimi perimetrare (Lc1, Lc2).
- dotări ale incintelor propuse: spații verzi de protecție și de aliniament în incintă, accese și platforme carosabile și pietonale, parcaje, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării incintei (Lc1, Lc2).

Utilizări permise cu condiții:

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția să nu fie incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile acesteia, respectiv să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului.
- Cu condiția elaborării PUZ, pentru construcții cu funcțiuni amintite la punctul A, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin prezenta documentație (POT 44,5%, CUT 2,28, regim de înălțime max. admis).

Utilizări interzise:

- Se interzic activități industriale și de depozitare de orice fel, funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice.
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare.
- Se interzic activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acestora.

2. POT max = 44,50% pe toată incinta reglementată;

3. CUT max = 2,28 pe toată incinta reglementată;

4. Regimul de înălțime:

-corp clădire A (la front stradal): max. P+4E+1Er, H max. = 20,00 m (înălțimea la cornișă a etajului 4 – se va alinia la cornișa clădirii existente C3), conform aviz A.A.C.R. nr. 6935/528/29.04.2021;

-corp clădire B și C: max. D+P+3E+1Er, H max. = 18,50 m, conform aviz A.A.C.R. nr. 6935/528/29.04.2021;

5. Zone verzi: min. 16,45 % totalul incintei reglementate, din care:

-spațiu verde amenajat aferent zona de locuințe colective, regim mediu de înălțime/zonă de locuințe colective și servicii/comerț la parterul imobilului: min 10,03% din totalul incintei reglementate;

-în zona parcarilor, raportul dintre numărul arborilor plantați în spațiile adiacente parcarilor și numărul locurilor de parcare va fi de 1/4;

-platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi bordate pe cele 3 laturi libere de o barieră verde, realizată din arbori sau arbuști de rășinoase de înălțime medie.

6. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi 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. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, conform celor prevăzute în contractele de

vânzare cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii;

8. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii, 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.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

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.

Amplasarea în interiorul parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea aliniamentelor minime obligatorii ale perimetrului constructibil, conform planșa *Reglementări Urbanistice*:

c) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art. 612 din Codul Civil.

d) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Distanța minimă față de limita posterioară va fi de minim 8,00 m (Corp C)

Distanța minimă față de limita de proprietate nordică va fi minim 5,00 m la nivelul parterului, respectiv minim 4,00 m la nivelul etajelor. În acest sens, este permisă construirea în consola a etajelor, cu respectarea limitelor stabilite prin prezenta documentație.

Distanța minimă față de limita sudică a parcelei va fi de 2,00 m pentru corpurile de clădire B și C.

Corpul de clădire A se va realiza obligatoriu pe limita sudică a amplasamentului, alipit la clădirea existentă învecinată. Se pot realiza construcții alipite de limita de proprietate sud-estică pe o lungime de maxim 18,70 m, conform Planșa 02A_Reglementari Urbanistice.

Se permite amplasarea în exteriorul perimetrului de constructibilitate a amenajărilor tehnico-edilitare (ex. post trafo, post de reglare presiune gaz natural, casa pompelor, platforma menajeră, etc). Amenajările tehnico-edilitare vor fi repartizate astfel încât să asigure o accesibilitate distribuită uniform de către utilizatori.

Se va ține cont ca distanța dintre construcțiile independente propuse pe parcela reglementată să fie de minim 6,00 m, dar nu mai mică de jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte construcții.

Se va respecta Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 3 și art. 5.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va realiza în așa fel încât 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, conform studiului de însorire întocmit, în situația în care distanța dintre două sau mai multe construcții este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai

înalte.

Circulația:

Accese carosabile

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Întreaga incintă va avea un racord la bulevardul Ștefan Augustin Doinaș constând într-un acces principal și o ieseire principală, ambele direct din bulevardul Ștefan Augustin Doinaș. Lățimea racordului carosabil va fi de maxim 5,00 m.

Suprafața alocată amenajării acesului în incintă, pe domeniu public, va fi de aproximativ 41 mp.

Drumul de incintă propus va permite inclusiv accesul mașinilor de intervenții sau cele ale serviciilor de salubritate care vor deservi incinta.

Suplimentar va fi realizat un al doilea acces secundar, care va fi folosit în principal pentru intervenții în caz de urgență (pompieri, ambulanță) prin spatele terenului la aleile existente, prin care se ajunge la strada Iustin Marșieu. Lățimea accesului secundar va fi de min. 4,00 m.

Accesele rutiere și drumurile din incintă vor fi folosite doar de autoturisme și în mod excepțional de autovehicule de intervenție în caz de urgență (pompieri, ambulanță), lățimea acestora fiind de minim 3,80 m astfel încât circulația acestora să nu fie obstructionată. Pentru că sunt propuse 2 accese rutiere nu este nevoie de amenajarea de spații pentru întoarcerea autovehiculelor lungi.

Pastrand organizarea optimă determinată de dimensiunea și forma parcelei, se propune realizarea unei zone de circulație compusă din carosabil rutier – lățime 3,80 m și trotuar pietonal – lățime 1,10 m, amplasat pe latura sud-vestică a drumului de incinta. Drumul de incinta va fi cu sens dublu de circulație alternativ, cu prioritate pentru cei care intra în incintă.

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu cele doua accese carosabile si pietonale propuse pe amplasamentul studiat, din strada Stefan Augustin Doinaș, respectiv în zona accesului secundar, pe limita vestică de proprietate.

Lucrările proiectate vor respecta, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Se vor respecta condițiile din Aviz nr. 17124/Z1/24.03.2021 – Comisia de Eliberare Autorizație de acces la drumul public si Aviz nr. 129056/18.02.2021 Inspectoratul de Politie Judetean Arad – Serviciul Rutier.

Accese pietonale

Se va asigura acces pietonal în incinta, direct din trotuarul de pe bulevardul Stefan Augustin Doinas, aflat pe latura de est a terenului studiat.

Accesul va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Realizarea executiei acceselor pietonale se va face pe cheltuiala beneficiarului.

Parcarea autovehiculelor:

-Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă;

-Pe parcela reglementata se vor prevedea platforme pentru parcări autoturisme, destinate locatarilor.

-Numărul locurilor de parcare pentru funcțiunea rezidențială va fi de minim 1 loc parcare /apartament și cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5.

-Numărul locurilor de parcare pentru funcțiunea servicii și comerț va fi conform prevederilor Normativului P132-93 și Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5, si anume:

- Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfașurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
 - Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfașurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
 - Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfașurată a construcției pentru unități de 600-2.000 mp;
 - În cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.
- În incinta reglementată se vor prevedea maxim 54 locuri de parcare, din care un număr maxim de 53 locuri de parcare alocate apartamentelor și minim 1 loc de parcare alocat spațiului de servicii/comerț aflat la parterul imobilului A.
- Realizarea parcărilor se va face fără afectarea domeniului public.

Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă. Echiparea tehnico-edilitară: rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, bransament electric și de gaz se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute și pe cheltuiiala beneficiarilor.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 03.08.2021, 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.

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.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) 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. 1645 din 15.10.2020, emis de Primarul municipiului Arad.

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

red/verif/2ex/NI/DS

PMA-A5-14

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea

Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU):

**“CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE/PRESTĂRI
SERVICII”, mun. Arad, b-dul Ștefan Augustin Doinaș, nr. 17, conform extras C.F. nr. 319516
– Arad**

1. Beneficiari: MARANDIUC CIPRIAN și MOȚ GINEL ADRIAN ;

2. Elaborator: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. GHEORGHE SECULICI, proiect 194/2020;

3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 2.443 mp, curți construcții în intravilan conform PUG Arad, identificată prin:

- extrasul C.F. nr. 319516 – Arad, proprietari MARANDIUC CIPRIAN și MOȚ GINEL ADRIAN;
Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 57524/23.07.2021, de către beneficiarii menționați mai sus, cât și a completărilor solicitate depuse cu nr. 66514/30.08.2021;

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

- raportul informării și consultării publicului nr...../....., conform Ord. MDRT nr. 2701/2010 cu modificările și completările ulterioare, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;

- avizul tehnic nr...../..... al Arhitectului –Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 1645 din 15 octombrie 2020, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

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

1. Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, construcții cu funcțiunea de locuire colectivă cu regim de pânâ la P+4E+1Er (Lc1) și până la D+P+3E+1Er (Lc2);

Funcțiuni admise ale zonei:

- unități comerț cu amănuntul, amplasate la parterul imobilelor de locuit, cu acces din exteriorul imobilului (Lc1);

- servicii - birouri specializate, servicii medicale - clinici, servicii învățământ, etc. (Lc1);

- funcțiuni de alimentație publică - baruri, restaurante, cafenele (inclusiv de tip fast-food, pizzerie, etc) (Lc1);

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona de locuire colectivă:

- construcții de agrement: locuri de joacă, spații verzi amenajate, amenajări sportive (Lc1, Lc2).

- împrejmuiți perimetrare (Lc1, Lc2).

- dotări ale incintelor propuse: spații verzi de protecție și de aliniament în incintă, accese și platforme carosabile și pietonale, parcaje, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării incintei (Lc1, Lc2).

Utilizări permise cu condiții:

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția să nu fie incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile acesteia, respectiv să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului.

- Cu condiția elaborării PUZ, pentru construcții cu funcțiuni amintite la punctul A, care nu se întegrează în parametrii urbanistici propuși prin prezenta documentație (POT 44,5%, CUT 2,28, regim de înălțime max. admis).

-Utilizari interzise:

-Se interzic activități industriale și de depozitare de orice fel, funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice.

-Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare.

-Se interzic activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acestora.

2. POT max = 44,50% pe toată incinta reglementată;

3. CUT max = 2,28 pe toată incinta reglementată;

4. Regimul de înălțime:

-corp clădire A (la front stradal): max. P+4E+1Er, H max. = 20,00 m (înălțimea la cornișă a etajului 4 – se va alinia la cornișă clădirii existente C3), conform aviz A.A.C.R. nr. 6935/528/29.04.2021;

-corp clădire B și C: max. D+P+3E+1Er, H max. = 18,50 m, conform aviz A.A.C.R. nr. 6935/528/29.04.2021;

5. Zone verzi: min. 16,45 % totalul incintei reglementate, din care:

-spațiu verde amenajat aferent zona de locuințe colective, regim mediu de înălțime/zonă de locuințe colective și servicii/comerț la paterul imobilului: min 10,03% din totalul incintei reglementate;

6. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi 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. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, conform celor prevăzute în contractele de vânzare cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii;

8. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii, 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.

PRIMAR
Călin Bibarț

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
DIRECŢIA CONSTRUCŢII ŞI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr.71380/A5/ din 15.09.2021

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) şi Regulament
Local de Urbanism (RLU): “CONSTRUIRE LOCUINŢE COLECTIVE ŞI SPAŢII
COMERCIALE/PRESTĂRI SERVICII”, mun. Arad, b-dul Ştefan Augustin Doinaş, nr. 17,
conform extras C.F. nr. 319516 – Arad

1. Beneficiari: MARANDIUC CIPRIAN şi MOŢ GINEL ADRIAN;
2. Elaborator: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. GHEORGHE SECULICI, proiect 194/2020;

Încadrarea în localitate

Incinta reglementată este situată în teritoriul administrativ al mun. Arad, în cartierul Centru, zona construită protejată, ZONA MONUMENTE PROTEJATE ARAD, pe b-dul Ştefan Augustin Doinaş, nr. 17.

Zona este accesibilă din b-dul Ştefan Augustin Doinaş – stradă asfaltată.

Situaţia juridică a terenului

Suprafaţa aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 2.443 mp, curţi construcţii în intravilan conform PUG Arad, identificată prin:

-extrasul C.F. nr. 319516 – Arad, proprietari MARANDIUC CIPRIAN şi MOŢ GINEL ADRIAN;

Situaţia existentă

Parcela cu extrasul C.F. nr. 319516 – Arad are categoria de folosinţă curţi construcţii în intravilan şi se găseşte, conform documentaţiei de urbanism Plan urbanistic pentru zonă construită protejată, ZONA MONUMENTE PROTEJATE ARAD aprobată prin H.C.L.M. nr. 201/2014, în Z.I.R. nr. 3, S.I.R. nr. 3, fosta subunitate funcţională ISs III 6 – construcţie de sănătate, Spitalul Municipal de Oncologie Arad.

Vecinătăţile terenului sunt:

- sud: terenuri proprietate privată cu destinaţia servicii şi imobile locuinţe colective P+4E;
- nord: teren proprietate privată;
- vest: domeniu public, imobile locuinţe colective P+4E;
- est: domeniu public, b-dul Ştefan Augustin Doinaş, având un profil de 28 m.

Obiectul PUZ constă în studierea şi rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând propunerea de amplasare a unei zone de locuinţe colective şi spaţii comerciale/prestări servicii, în corelaţie cu zonele limitrofe existente.

Reglementări urbanistice propuse:

1. **Funcţiunea dominantă a zonei** este locuirea, construcţii cu funcţiunea de locuire colectivă cu regim de până la P+4E+1Er (Lc1) şi până la D+P+3E+1Er (Lc2);

Funcţiuni admise ale zonei:

- unităţi comerţ cu amănuntul, amplasate la parterul imobilelor de locuit, cu acces din exteriorul imobilului (Lc1);
- servicii - birouri specializate, servicii medicale - clinici, servicii învăţământ, etc. (Lc1);
- funcţiuni de alimentaţie publică - baruri, restaurante, cafenele (inclusiv de tip fast-food, pizzerie, etc) (Lc1);

Funcţiunile complementare admise ale zonei:

Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona de locuire colectivă:

- construcții de agrement: locuri de joacă, spații verzi amenajate, amenajări sportive (Lc1, Lc2).
- împrejurimi perimetrice (Lc1, Lc2).
- dotări ale incintelor propuse: spații verzi de protecție și de aliniament în incintă, accese și platforme carosabile și pietonale, parcaje, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării incintei (Lc1, Lc2).

Utilizări permise cu condiții:

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția să nu fie incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile acesteia, respectiv să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului.
- Cu condiția elaborării PUZ, pentru construcții cu funcțiuni amintite la punctul A, care nu se întegrează în parametrii urbanistici propuși prin prezenta documentație (POT 44,5%, CUT 2,28, regim de înălțime max. admis).

-Utilizari interzise:

- Se interzic activități industriale și de depozitare de orice fel, funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice.
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare.
- Se interzic activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acestora.

2. POT max = 44,50% pe toată incinta reglementată;

3. CUT max = 2,28 pe toată incinta reglementată;

4. Regimul de înălțime:

-corp clădire A (la front stradal): max. P+4E+1Er, H max. = 20,00 m (înălțimea la cornișă a etajului 4 – se va alinia la cornișa clădirii existente C3), conform aviz A.A.C.R. nr. 6935/528/29.04.2021;

-corp clădire B și C: max. D+P+3E+1Er, H max. = 18,50 m, conform aviz A.A.C.R. nr. 6935/528/29.04.2021;

5. Zone verzi: min. 16,45 % totalul incintei reglementate, din care:

-spațiu verde amenajat aferent zona de locuințe colective, regim mediu de înălțime/zonă de locuințe colective și servicii/comerț la paterul imobilului: min 10,03% din totalul incintei reglementate;

6. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi 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. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, conform celor prevăzute în contractele de vânzare cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii;

8. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii, 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.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

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.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea aliniamentelor minime obligatorii ale perimetrului constructibil, conform planșa *Reglementări Urbanistice*:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art. 612 din Codul Civil.
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Distanța minimă față de limita posterioară va fi de minim 8,00 m (Corp C)

Distanța minimă față de limita de proprietate nordică va fi minim 5,00 m la nivelul parterului, respectiv minim 4,00 m la nivelul etajelor. În acest sens, este permisă construirea în consola a etajelor, cu respectarea limitelor stabilite prin prezenta documentație.

Distanța minimă față de limita sudică a parcelei va fi de 2,00 m pentru corpurile de clădire B și C.

Corpul de clădire A se va realiza obligatoriu pe limita sudică a amplasamentului, alipit la clădirea existentă învecinată. Se pot realiza construcții alipite de limita de proprietate sud-estică pe o lungime de maxim 18,70 m, conform Planșa 02A_Reglementări Urbanistice.

Se permite amplasarea în exteriorul perimetrului de constructibilitate a amenajărilor tehnico-edilitare (ex. post trafo, post de reglare presiune gaz natural, casa pompelor, platforma menajeră, etc). Amenajările tehnico-edilitare vor fi repartizate astfel încât să asigure o accesibilitate distribuită uniform de către utilizatori.

Se va ține cont ca distanța dintre construcțiile independente propuse pe parcela reglementată să fie de minim 6,00 m, dar nu mai mică de jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte construcții.

Se va respecta Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 3 și art. 5.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va realiza în așa fel încât 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, conform studiului de însorire întocmit, în situația în care distanța dintre două sau mai multe construcții este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

Circulația:

Accese carosabile

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Întreaga incintă va avea un racord la bulevardul Ștefan Augustin Doinaș constând într-un acces principal și o ieseire principală, ambele direct din bulevardul Ștefan Augustin Doinaș. Lățimea racordului carosabil va fi de maxim 5,00 m.

Suprafața alocată amenajării acesului în incintă, pe domeniu public, va fi de aproximativ 41 mp.

Drumul de incintă propus va permite inclusiv accesul mașinilor de intervenții sau cele ale serviciilor de salubritate care vor deservi incinta.

Suplimentar va fi realizat un al doilea acces secundar, care va fi folosit în principal pentru intervenții în caz de urgență (pompieri, ambulanță) prin spatele terenului la aleile existente, prin care se ajunge la strada Iustin Marșieu. Lățimea accesului secundar va fi de min. 4,00 m.

Accesele rutiere și drumurile din incintă vor fi folosite doar de autoturisme și în mod excepțional de autovehicule de intervenție în caz de urgență (pompieri, ambulanță), lățimea acestora fiind de minim 3,80 m astfel încât circulația acestora să nu fie obstructată. Pentru că sunt propuse 2 accese rutiere nu este nevoie de amenajarea de spații pentru întoarcerea autovehiculelor lungi.

Pastrand organizarea optimă determinată de dimensiunea și forma parcelei, se propune realizarea unei zone de circulație compusă din carosabil rutier – lățime 3,80 m și trotuar pietonal – lățime 1,10 m, amplasat pe latura sud-vestică a drumului de incinta. Drumul de incinta va fi cu sens dublu de circulație alternativ, cu prioritate pentru cei care intra în incintă.

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu cele doua accese carosabile si pietonale propuse pe amplasamentul studiat, din bulevardul Stefan Augustin Doinaș, respectiv în zona accesului secundar, pe limita vestică de proprietate.

Lucrările proiectate vor respecta, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Se vor respecta condițiile din Aviz nr. 17124/Z1/24.03.2021 – Comisia de Eliberare Autorizație de acces la drumul public si Aviz nr. 129056/18.02.2021 Inspectoratul de Politie Judetean Arad – Serviciul Rutier.

Accese pietonale

Se va asigura acces pietonal în incinta, direct din trotuarul de pe bulevardul Stefan Augustin Doinas, aflat pe latura de est a terenului studiat.

Accesul va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Realizarea executiei acceselor pietonale se va face pe cheltuiala beneficiarului.

Parcarea autovehiculelor:

-Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă;

-Pe parcela reglementata se vor prevedea platforme pentru parcări autoturisme, destinate locatarilor.

-Numărul locurilor de parcare pentru funcțiunea rezidențială va fi de minim 1 loc parcare /apartament și cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5.

-Numărul locurilor de parcare pentru funcțiunea servicii și comerț va fi conform prevederilor Normativului P132-93 și Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5, si anume:

-Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfașurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

-Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfașurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

-Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfașurată a construcției pentru unități de 600-2.000 mp;

-În cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitati.

-În incinta reglementată se vor prevedea maxim 54 locuri de parcare, din care un număr maxim de 53 locuri de parcare alocate apartamentelor și minim 1 loc de parcare alocat spațiului de servicii/comerț aflat la parterul imobilului A.

-Realizarea parcărilor se va face fără afectarea domeniului public.

Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă. Echiparea tehnico-edilitară: rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, bransament electric și de gaz se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute și pe cheltuiala beneficiarilor.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 1645 din 15 octombrie 2020, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000 și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Termen valabilitate avize
1	E-distribuție	07464079/10.03.2021	15.10.2021
2	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	7651/21.05.2021	-
3	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	625340/06.04.2021	-
4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	625427/05.05.2021	-
5	Direcția de Sănătate Publică a Jud. Arad	107/17.03.2021	-
6	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	4207/15.03.2021	-
7	O.C.P.I. Arad	PV 1384/2015	-
8	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	6935/528/29.04.2021	29.04.2022
9	Telekom Romania Communication S.A.	30/04.03.2021	-
10	P.M.Arad-Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drum Public	17124/Z1/24.03.2021	-
11	Delgaz Grid S.A.	212904290/09.03.2021	09.03.2022
12	CET Hidrocarburi Arad	671/26.02.2021	26.02.2022
13	STS	13684/08.04.2021	15.10.2021
14	P.M.Arad-Comisia de Sistematizare a Circulației	14774/Z1/22.03.2021	-
15	I.P.J. Arad – Serviciul Rutier	129056/18.02.2021	
16	Direcția Județeană pentru Cultura a Județului Arad	91/U/07.04.2021	-
17	C.J. Arad-Arhitect Șef	6/29.06.2021 18580/24.08.2021	15.10.2021

Documentația de urbanism a fost analizată în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 03.08.2021. S-a emis Avizul tehnic nr..... din

Având în vedere cele de mai sus, susținem aprobarea P.U.Z.

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

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Director executiv	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		14.09.2021

VIZA JURIDIC

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de MARANDIUC CIPRIAN și MOȚ GINEL ADRIAN cu domiciliul în mun. Arad, str. Dacilor, nr. 18, jud. Arad, înregistrată cu nr. 57524/23.07.2021, cât și a completărilor solicitate depuse cu nr. 66514/30.08.2021, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr..... din2021

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent:
**“CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE/PRESTĂRI
SERVICII”, mun. Arad, b-dul Ștefan Augustin Doinaș, nr. 17,
conform extras C.F. nr. 319516 – Arad,
Stot=2.443 mp**

Initiatori: MARANDIUC CIPRIAN și MOȚ GINEL ADRIAN

Proiectant: S.C. TARA PLAN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. GHEORGHE SECULICI, proiect 194/2020

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

Încadrarea în localitate

Incinta reglementată este situată în teritoriul administrativ al mun. Arad, în cartierul Centru, zona construită protejată, ZONA MONUMENTE PROTEJATE ARAD, pe b-dul Ștefan Augustin Doinaș, nr. 17.

Zona este accesibilă din b-dul Ștefan Augustin Doinaș – stradă asfaltată.

Vecinătățile terenului sunt:

- sud: terenuri proprietate privată cu destinația servicii și imobile locuințe colective P+4E;
- nord: teren proprietate privată;
- vest: domeniu public, imobile locuințe colective P+4E;
- est: domeniu public, b-dul Ștefan Augustin Doinaș, având un profil de 28 m.

Zona studiată are o suprafață de 27.140 mp.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

Parcela cu extrasul C.F. nr. 319516 – Arad are categoria de folosință curți construcții în intravilan și se găsește, conform documentației de urbanism Plan urbanistic pentru zonă construită protejată, ZONA MONUMENTE PROTEJATE ARAD aprobată prin H.C.L.M. nr. 201/2014, în Z.I.R. nr. 3, S.I.R. nr. 3, fosta subunitate funcțională ISs III 6 – construcție de sănătate, Spitalul Municipal de Oncologie Arad.

Reglementări urbanistice propuse:

1. **Funcțiunea dominantă a zonei** este locuirea, construcții cu funcțiunea de locuire colectivă cu regim de pânâ la P+4E+1Er (Lc1) și până la D+P+3E+1Er (Lc2);

Funcțiuni admise ale zonei:

- unități comerț cu amănuntul, amplasate la parterul imobilelor de locuit, cu acces din exteriorul imobilului (Lc1);
- servicii - birouri specializate, servicii medicale - clinici, servicii învățământ, etc. (Lc1);
- funcțiuni de alimentație publică - baruri, restaurante, cafenele (inclusiv de tip fast-food, pizzerie, etc) (Lc1);

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona de locuire colectivă:

- construcții de agrement: locuri de joacă, spații verzi amenajate, amenajări sportive (Lc1, Lc2).
- împrejurimi perimetrice (Lc1, Lc2).
- dotări ale incintelor propuse: spații verzi de protecție și de aliniament în incintă, accese și platforme carosabile și pietonale, parcaje, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării incintei (Lc1, Lc2).

Utilizări permise cu condiții:

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția să nu fie incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile acesteia, respectiv să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului.
- Cu condiția elaborării PUZ, pentru construcții cu funcțiuni amintite la punctul A, care nu se întregesc în parametrii urbanistici propuși prin prezenta documentație (POT 44,5%, CUT 2,28, regim de înălțime max. admis).

-Utilizari interzise:

- Se interzic activități industriale și de depozitare de orice fel, funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice.
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare.
- Se interzic activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acestora.

2. POT max = 44,50% pe toată incinta reglementată;

3. CUT max = 2,28 pe toată incinta reglementată;

4. Regimul de înălțime:

-corp clădire A (la front stradal): max. P+4E+1Er, H max. = 20,00 m (înălțimea la cornișă a etajului 4 – se va alinia la cornișă clădirii existente C3), conform aviz A.A.C.R. nr. 6935/528/29.04.2021;

-corp clădire B și C: max. D+P+3E+1Er, H max. = 18,50 m, conform aviz A.A.C.R. nr. 6935/528/29.04.2021;

5. Zone verzi: min. 16,45 % totalul incintei reglementate, din care:

-spațiu verde amenajat aferent zona de locuințe colective, regim mediu de înălțime/zonă de locuințe colective și servicii/comerț la paterul imobilului: min 10,03% din totalul incintei reglementate;

6. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi 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. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, conform celor prevăzute în contractele de vânzare cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii;

8. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii, 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.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

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.

Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea aliniamentelor minime obligatorii ale perimetrului construibil, conform planșa *Reglementări Urbanistice*:

- c) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art. 612 din Codul Civil.
- d) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Distanța minimă față de limita posterioară va fi de minim 8,00 m (Corp C)

Distanța minimă față de limita de proprietate nordică va fi minim 5,00 m la nivelul parterului, respectiv minim 4,00 m la nivelul etajelor. În acest sens, este permisă construirea în consola a etajelor, cu respectarea limitelor stabilite prin prezenta documentație.

Distanța minimă față de limita sudică a parcelei va fi de 2,00 m pentru corpurile de clădire B și C.

Corpul de clădire A se va realiza obligatoriu pe limita sudică a amplasamentului, alipit la clădirea existentă învecinată. Se pot realiza construcții alipite de limita de proprietate sud-estică pe o lungime de maxim 18,70 m, conform Planșa 02A_Reglementări Urbanistice.

Se permite amplasarea în exteriorul perimetrului de construibilitate a amenajărilor tehnico-edilitare (ex. post trafo, post de reglare presiune gaz natural, casa pompelor, platforma menajeră, etc). Amenajările tehnico-edilitare vor fi repartizate astfel încât să asigure o accesibilitate distribuită uniform de către utilizatori.

Se va ține cont ca distanța dintre construcțiile independente propuse pe parcela reglementată să fie de minim 6,00 m, dar nu mai mică de jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte construcții.

Se va respecta Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 3 și art. 5.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va realiza în așa fel încât 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, conform studiului de însorire întocmit, în situația în care distanța dintre două sau mai multe construcții este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

Circulația:

Accese carosabile

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Întreaga incintă va avea un racord la bulevardul Ștefan Augustin Doinaș constând într-un acces principal și o ieșire principală, ambele direct din bulevardul Ștefan Augustin Doinaș. Lățimea racordului carosabil va fi de maxim 5,00 m.

Suprafața alocată amenajării accesului în incintă, pe domeniu public, va fi de aproximativ 41 mp.

Drumul de incintă propus va permite inclusiv accesul mașinilor de intervenții sau cele ale serviciilor de salubritate care vor deservi incinta.

Suplimentar va fi realizat un al doilea acces secundar, care va fi folosit în principal pentru intervenții în caz de urgență (pompieri, ambulanță) prin spatele terenului la aleile existente, prin care se ajunge la strada Iustin Marșieu. Lățimea accesului secundar va fi de min. 4,00 m.

Accesele rutiere și drumurile din incintă vor fi folosite doar de autoturisme și în mod excepțional de autovehicule de intervenție în caz de urgență (pompieri, ambulanță), lățimea acestora

fiind de minim 3,80 m astfel încât circulația acestora să nu fie obstructată. Pentru că sunt propuse 2 accese rutiere nu este nevoie de amenajarea de spații pentru întoarcerea autovehiculelor lungi.

Pastrand organizarea optimă determinată de dimensiunea și forma parcelei, se propune realizarea unei zone de circulație compusă din carosabil rutier – lățime 3,80 m și trotuar pietonal – lățime 1,10 m, amplasat pe latura sud-vestică a drumului de incinta. Drumul de incinta va fi cu sens dublu de circulație alternativ, cu prioritate pentru cei care intra în incintă.

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu cele doua accese carosabile si pietonale propuse pe amplasamentul studiat, din strada Stefan Augustin Doinaș, respectiv în zona accesului secundar, pe limita vestică de proprietate.

Lucrările proiectate vor respecta, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Se vor respecta condițiile din Aviz nr. 17124/Z1/24.03.2021 – Comisia de Eliberare Autorizație de acces la drumul public si Aviz nr. 129056/18.02.2021 Inspectoratul de Politie Judetean Arad – Serviciul Rutier.

Accese pietonale

Se va asigura acces pietonal în incinta, direct din trotuarul de pe bulevardul Stefan Augustin Doinas, aflat pe latura de est a terenului studiat.

Accesul va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Realizarea executiei acceselor pietonale se va face pe cheltuiala beneficiarului.

Parcarea autovehiculelor:

-Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă;

-Pe parcela reglementata se vor prevedea platforme pentru parcări autoturisme, destinate locatarilor.

-Numărul locurilor de parcare pentru funcțiunea rezidențială va fi de minim 1 loc parcare /apartament și cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5.

-Numărul locurilor de parcare pentru funcțiunea servicii și comerț va fi conform prevederilor Normativului P132-93 și Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5, si anume:

-Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfașurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

-Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfașurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

-Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfașurată a construcției pentru unități de 600-2.000 mp;

-În cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitati.

-În incinta reglementată se vor prevedea maxim 54 locuri de parcare, din care un număr maxim de 53 locuri de parcare alocate apartamentelor și minim 1 loc de parcare alocat spațiului de servicii/comerț aflat la parterul imobilului A.

-Realizarea parcărilor se va face fără afectarea domeniului public.

Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă. Echiparea tehnico-edilitară: rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, bransament electric și de gaz se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute și pe cheltuiala beneficiarilor.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 03.08.2021, cât și a completărilor solicitate depuse cu nr. 66514/30.08.2021, 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.

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.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) 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. 1645 din 15.10.2020, emis de Primarul municipiului Arad.

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

red/verif/2ex/LF/SD

PMA-A5-14

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent - Construire locuințe colective și spații comerciale /prestări servicii

Inițiatorii documentației– Marandiuc Ciprian și Moț Ginel Adrian
Amplasament - municipiul Arad, str.Ștefan Augustin Doinaș nr.17
Proiectant - SC TARA PLAN SRL, arh.RUR Gh.Seculici, proiect nr.194/2020
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 nr. 88045/08.12.2020 înregistrată la Primăria Municipiului Arad, 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 21.12.2020;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 21.12.2020 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 06.01.2021 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost înregistrate sesizări în scris.

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor PUZ si RLU aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.6815/28.01.2021, 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 19.02.2021;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 19.02.2021 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 05.03.2021 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 8 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.Ștefan Augustin Doinaș nr.19, Asociația de Proprietari str.Iustin Marsieu nr.2-4, str.Iustin Marsieu nr.6, nr.8, nr.10, nr.12, Asociația de Proprietari str.Iustin Marsieu nr.14 bl.A sc.B, Direcția Patrimoniu

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de proprietarii imobilului din str.St.A.Doinaș nr.19 ap.3 la data de 25.02.2021, proprietarii imobilului din str.St.A.Doinaș nr.19 ap.1 și proprietarii imobilului din str.I.Marșieu nr.10 și 12 la data de 01.03.2021;

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

Prin adresa înregistrată cu nr.16158/02.03.2021 proprietarii imobilelor din str.Iustin Marșieu nr.10 și nr.12 au transmis următoarele recomandări:

- 1. "Să se aibe în vedere respectarea normelor de igienă referitoare la zonele de locuit aprobate prin ordinul Ministerului de Sănătate nr.119/04.02.2014, publicat în Monitorul Oficial al României partea 1, nr.127/21.02.2014, Amplasarea clădirilor destinate locuințelor, să se asigure însorirea acestuia pe o durată de minim 1 și 1/2 h la solstițiul de iarnă a încăperilor din clădirile nr.10 și nr.12, str.Iustin Marșieu.*
- 2. Să aibe în vedere să nu pericliteze serviciile de canal care sunt deja afectate în împrejurimi;*
- 3. Să își asigure necesarul de curent dintr-un punct de alimentare independent"*

Solicitările au fost transmise inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 04.03.2021 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.22369/22.03.2021 inițiatorul și elaboratorul documentației transmit următorul răspuns :

1. "Sa se aibe in vedere respectarea normelor de igiena referitoare la zonele de locuit aprobate prin ordinul Ministerului de Sanatate 119/04.02.2021. Amplasarea cladirilor destinate locuintelor, sa se asigure insorirea acestuia pe o durata de minim 1 si 1/2 h la solstitiul de iarna a incaperilor din cladirile nr.10 si 12, str.Iustin Marsieu"

Raspuns: Facem precizarea ca investitia este propusa a fi amplasata la nord fata de proprietatile fam.Torge de pe strada Iustin Marsieu nr.10-12. Prin aceasta pozitionarenu se va produce o umbrire a cladirilor detinute de catre d-voastra. Va transmitem ca si anexa a acestui raspuns si Studiu de Insorire.

2."Sa aibe in vedere sa nu pericliteze serviciile de canal care sunt deja afectate in imprejurimi"

Raspuns: Procedura de informare a publicului este una din primele etape ale elaborarii PUZ ului, dupa acest moment urmeaza etapa obtinerii avizelor tehnice de specialitate privind solutiile tehnice de racordare la retelele de utilitati. Va asiguram ca solutiile tehnice de racordare

vor fi asumate si realizate asa cum vor fi ele stabilite de catre detinatorii de retele, respectiv Compania de Apa-Canal pentru solutia de bransament la reseaua de canalizare menajera si pluviala; acestia stabilesc conditiile tehnice in care se pot aviza aceste lucrari.

3."Sa isi asigure necesarul de curent dintr-un punct de alimentare independent"

Raspuns: Idem ca si la pct.2. Solutia tehnica de racordare a investitiei la reseaua de energie electrica va fi stabilita de catre Enel Distributie, furnizorul de energie electrica Solutia tehnica nu va afecta negativ utilizatorii existenti. Nu credem ca "punct de alimentare independent" înseamnă în accepțiunea d-voastră altceva decât Enel Distribuție. Pe acest amplasament, precedenta funcțiune a utilizat un consum semnificativ de energie electrică.

In speranta ca raspunsurile transmise au clarificat aspectele sesizate de catre d-voastra, va asiguram in continuare de intreaga noastra deschidere in a livra orice alte informatii suplimentare considerati necesare. Totusi, va rugam sa luati in considerare ca pe acest amplasament a fost dezafectat un spital cu specialitatea Oncologie (adica proceduri care se bazeaza in principal pe radiologie medicala) si actuala propunere de dezvoltare este pe o functiune mult mai putin deranjanta pentru rezidentii invecinati fata de cea anterioara.

Elaborarea unei lucrari urbanistice intr-o zona centrala a orasului este un demers care priveste intreaga comunitate, rezidenti actuali si viitori. La fel ca si pentru d-voastra, dezvoltarea armonioasa a unei zone centrale este un deziderat comun pentru toti cei implicati si afectati.

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 25.03.2021.

Prin adresa înregistrată cu nr.27740/06.04.2021 proprietarii imobilului din str.I Marșieu nr.12, solicită studiul de însorire menționat ca anexă la punctul 1 al răspunsului, cu precizarea că au ferestre la clădirea de pe str.Iustin Marșieu nr.12, ferestre ce sunt orientate spre propusele clădiri spre construire. Ferestrele sunt situate la încăperile de locuit la parter și încăperile de locuit de la etajul 1.

În situația în care nu se asigură nivelul de însorire pentru încăperile respective de minim 1 oră și 1/2 (o oră și jumătate) la solstițiul de iarnă, conform Ministerului Sănătății 119/2014 și actualizat la 04.02.2021 se solicită modificarea proiectului de construire astfel încât să fie asigurat nivelul de însorire.

Prin emailul înregistrat cu nr.1765/07.04.2021 elaboratorul documentației transmite studiul de însorire, care a fost înaintat contestatarilor la data de 08.04.2021.

Prin emailul înregistrat cu nr. 16446/03.03.2021 proprietarii imobilului din str.St.A.Doinaș nr.19 ap.1 solicită copii ale RLU pentru zona nr.12.

A fost transmis răspuns prin email la data de 03.03.2021: "Amplasamentul solicitat este reglementat prin documentația de urbanism Plan Urbanistic pentru zonă construită protejată ZONA MONUMENTE PROTEJATE ARAD, aprobat prin HCLM Arad nr.201/17.07.2014, Z.I.R nr.3, S.I.R nr.3, subunitate funcțională ISs III 6.

Alăturat vă transmitem în atașament pag.212-216 cu privire la Reguli urbanistice distincte în Subzona Istorică de Referință 3 și planșa Reglementări Urbanistice aferentă acesteia.

Documentația se regăsește în format electronic pe site-ul instituției, http://www.primariaarad.ro/files/hotariri/b_Anexa_PUZ_monumente_protejate_RLU.pdf"

Prin adresa înregistrată cu nr.17097/04.03.2021 proprietarii imobilului din str.St.A.Doinaș nr.19 ap.1 transmit următoarele obiecții:

- schimbarea destinației terenului va produce o schimbare generală pentru toți proprietarii de clădiri din zona studiată și cu efect direct pentru cei care locuiesc în imediata apropiere a nr.17.Aglomerarea zonei cu locuințe colective și spații comerciale, care va presupune că vor

găzdui circa 130 de persoane, va aduce cu sine atât bune cât și rele. Va completa arhitectural strada și va schimba imaginea de ansamblu cu ceva nou, proaspăt, modern, în concordanță cu vremurile pe care le trăim însă, o va sufoca și o va polua atât fizic cât și fonc.

- se dorește a se prezenta Certificatul de urbanism nr.1645/15.10.2020 eliberat de către Primăria Mun.Arad - specificat în memoriul de prezentare, în baza căruia s-a întocmit prezenta documentație.

- se dorește prezentarea avizului comisiei de circulație

- se dorește un calcul a numărului locurilor de parcare în conformitate cu P132-93 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane și RLU, după numărul de apartamente și SAD-uri. Având în vedere că în documentația prezentată, se propun 55 de unități locative/spații service și/sau comerț, pe planurile prezentate nu sunt nici măcar 55 de locuri de parcare așa cum se menționează în memoriul prezentat. Prin faptul că se menționează, că la faza DTAC este permis ca numărul de apartamente estimat la PUZ să se mărească, acest lucru va aduce un număr și mai mare de locuri de parcare deficitar. Acest nou stres urban va aduce frustrare și nervi, așa că propunem ca investiția să se rezume doar la construirea de locuințe colective;

- studiul de însorire, parte din memoriul de prezentare face referire doar la impactul pe care îl are asupra celor 3 blocuri care se vor construi. Legislația în vigoare arată că trebuie să fie respectate regulile însoririi și să cuprindă studii de impact și asupra vecinătăților. Nu este prezentat impactul direct pe care îl are asupra imobilului C1. Propunem să se refacă acest studiu și să se prezinte impactul pe care îl va avea asupra clădirilor de la nr.19;

- accesul se dorește realizat în imediata apropiere a imobilului C1 și să aibe dublu sens simultan. Imposibil de realizat având în vedere lățimea de 5,00 (m) prevăzută, care va trebui să cuprindă și circulațiile rutiere și cele pietonale . Unde pot fi prevăzute aceste accese -având în vedere că, conform normativelor în vigoare, calea de acces cu dublu sens trebuie să fie minim 5,50m, iar lățimea propusă nu este suficientă nici măcar pentru cele 2 benzi pentru a se produce în siguranță circulația. Ce soluție constructivă vede proiectantul care să vizeze atât siguranța pietonului, a mașinii cât și protecția imobilului C1?

- căile de acces la parcarile care sunt față în față trebuie să aibă distanța pe calea de acces de 6,00 m, pe planuri sunt cotate a fi de 5,50m.

- se dorește să se figureze pe planuri circulațiile rutiere și cele pietonale separat

- utilitățile se vor prelua de pe Ștefan Augustin Doinaș. Alimentarea cu apă și canalizarea sunt vechi și subdimensionate. Pe această stradă nu s-au făcut lucrări de modernizare la rețeaua de alimentare cu apă din anii 1970.

- nu sunt racorduri noi, robineți noi, cămine cu apometre la stradă. Și în prezent proprietatea trebuie să fie vizitată de angajatul regiei să citească ceasul de apă. Regia apă-canal este încă în evul mediu. Nu sunt digitalizați și nici nu pot să-și respecte partea de contract astfel încât să asigure alimentarea cu apă la parametri corespunzători și să preia în timp util apa meteorică în perioadele ploioase. Este diametrul canalizării suficient de mare pentru volumele de apă care se colectează simultan? Dacă ar fi suficiente atunci probabil nu s-au inunda subsolurile prin refulare, când sunt ploi de durată. Consideră regia apă-canal că nu va fi afectată alimentarea cu apă a actualelor proprietăți în situația în care vor apărea în plus minim 55-60-65 de noi consumatori și încă minim 1200 de metri pătrați de acoperișuri colectoare de apă meteorică +1200 de metri pătrați de parcuri prevăzute cu rigole de captare care deversează și ele tot în pluvialul de pe stradă?

- clădirea existentă identificată cu C1 datează din anii 1870. În ce fel pot să ne asigure atât investitorii cât și executanții proiectului că integritatea structurală a imobilului nu va fi afectată de traficul greu a celor 5500 mc pentru infrastructura și 15000mc la suprastructura? Care este stresul la care va fi supus imobilul? Cum vor afecta vibrațiile produse de utilajele grele pentru lucrările ce trebuiesc efectuate în vederea realizării fundațiilor, a întregului bloc A? Solicităm ca investitorul, antreprenorul, contractantul, beneficiarul lucrării ce se dorește a se realiza să aiba o poliță de asigurare de tip CAR/EAR. Suplimentar să fie incluși în poliță eventualii subcontractori.

- se dorește o înălțime a complexului de maxim 20m respectiv 3 blocuri P+4E+1Er din care corpul de clădire A la 5m de mezuina imobilului C1. Credem că regimul de înălțime propus este în contradicție cu P.U.Z.C.P. -art.63, din Reguli urbanistice distincte în subzona istorică de referință 3-pct(3) care reglementează: regimul de înălțime maxim admis pe str.Șt.Augustin Doinaș este de P+3.

Sesizarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 10.03.2021.

Prin adresa 22623/22.03.2021 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

1."Solicitam prezentarea Certificatului de Urbanism nr.1645/15.10.2020

Raspuns: Certificatul de Urbanism nr.1645/15.10.2020 este adăugat la prezentul răspuns.

2."Se dorește prezentarea avizului comisiei de circulație"

Raspuns: Avizul Comisiei de Sistematizare a Circulației adăugat la prezentul răspuns.

3."Se dorește un calcul a numărului locurilor de parcare în conformitate cu P 132-93 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane și R.LU., după numărul de apartamente și SAD-uri. Având în vedere că în documentația prezentată se propun 55 de unități locative/spații servicii/comert, pe planurile prezentate nu sunt nici măcar 55 de locuri de parcare așa cum se menționează în memoriul prezentat. Prin faptul că se menționează, la faza D.T.A.C este permis ca numărul de apartamente estimat la faza P.U.Z să se mărească, acest lucru va duce la un număr și mai mare de locuri de parcare deficitare. Acest nou stres urban va aduce frustrare și nervi așa ca propunem ca investiția să se rezume doar la construirea de locuințe colective

Raspuns: Cele 55 de unități locative estimate reprezintă un maxim al proiectului. Pe planșa de reglementări sunt reprezentate un nr.de 54 locuri de parcare, implicit cu doar 54 de apartamente permis a fi construite, dar aceasta este o soluție concept, orientativă. Dacă la faza D.T.A.C. proiectantul va dori să propună o soluție cu 55 de apartamente, va trebui să asigure automat și un număr de 55 de locuri de parcare ÎN INTERIORUL INCINTEI PRIVATE. Deci PUZ-ul permite un număr maxim de 55 de apartamente, dar soluția prezentată este pentru 54 de apartamente, cu 54 de parcuri aferente. Conform Normativului P 132-93 și a Hotărârii Consiliului Local pe acest tip de situație, necesarul de locuri de parcare care trebuie asigurat prin proiect este de 1 loc de parcare/unitate locativă. Peste tot în PUZ se specifică acest lucru, se va asigura acest 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Poate din planșa reglementări nu se observă suficient de clar, dar la primul corp de clădire, cel de la frontul stradal, la parter avem spre stradă un spațiu pt servicii /comert cu o suprafață utilă sub 100 mp, iar partea de parter dispune de curte este alocată parcajelor (6 locuri). Apoi între corpul de clădire de la stradă și cel din mijlocul incintei se află alte 2 șiruri a 8 locuri de parcare fiecare, la nivelul curții. La parterul clădirii din mijloc și cea dinspre limita posterioară de asemenea se prevăd locuri de parcare, 4 șiruri a 6 locuri (24 locuri) și între cele 2 clădiri, la nivelul curții pavate, încă un șir de 8 locuri de parcare. În total sunt reprezentate 54 de locuri de parcare. În această variantă, la faza D.T.A.C. se va putea solicita Autorizație de Construire pentru număr de maxim 54 de apartamente. Proiectantul la faza P.U.Z. nu este în mod obligatoriu același și la faza D.T.A.C. Dacă un alt proiectant va dori să autorizeze o altă soluție, va trebui să respecte în integralitate toate prevederile aprobate prin PUZ.

Suntem de acord cu propunerea făcută de către dumneavoastră ca investiția să se rezume doar la construirea de locuințe colective, cu excepția aceluși spațiu amplasat la parterul primului corp de clădire, spre trotuar cu vitrină. Pentru aspectul stradal este important ca aceasta fatadă să aibă o suprafață vitrată (probabil luminată pe timpul nopții) și nu un apartament direct în trotuar. Clădirile propuse prin proiect nu au soclu.

4. "Studiul de insorire, parte din memoriul de prezentare face referire doar la impactul pe care il are asupra celor 3 blocuri care se vor construi. Legislatia in vigoare arata ca trebuie sa fie respectate regulile insoririi si sa cuprinda studii de impact si asupra vecinatatilor. Nu este prezentat impactul direct pe care il are asupra imobilului Cl. Propunem sa se refaca acest studiu si sa se prezinte impactul pe care ii va avea asupra cladirilor de la nr.19"

Raspuns: In continuarea acestui raspuns este atasat un Studiu de Insorire extins si mai detaliat. Cladirea d-voastra este construita cu calcan fata de latura sudica, fata de amplasamentul studiat nu sunt prevazute ferestre de vedere. Asa cum veti observa din varianta extinsa a studiului de insorire, prima parte a acestuia este cu situatia de astazi din teren, fara cele 3 noi corpuri de cladire introduse in teren. In aceasta situatie, cea de astazi, solutia constructiei detinuta de catre d-voastra produce propria umbrire.

Si o a doua parte a studiului de insorire, cea cu cele 3 corpuri noi de cladire introduse in teren. Evaluam ca solutia acestui PUZ, cu cele 3 corpuri de cladire cu distante intre ele reprezinta un plus pentru vecinatati; alte variante anterior propuse cuprindeau un singur corp de cladire pozitionat de a lungul proprietatii.

5. "Accesul se doreste realizat in imediata apropiere a imobilului Cl si sa aibe dublu sens simultan. Imposibil de realizat avand in vedere latimea de 5,00 m prevazuta, care va trebui sa cuprinda si circulatiile rutiere si cele pietonale. Unde pot fi prevazute aceste accese - avand in vedere ca, conform normativelor in vigoare, calea de acces cu dublu sens trebuie sa fie de minim 5,50 m, iar latimea propusa nu este suficienta nici macar pentru cele 2 benzi pentru a se produce in siguranta circulatia. Ce solutie constructiva vede proiectantul care sa vizeze atat siguranta pietonului, a masinii cat si protectia imobilului Cl?"

Raspuns: Intrarea este comuna cu iesirea de pe proprietate, intr-un spatiu cu lățimea de 5 m. La nivelul carosabilului se va marca traseul utilizat de pietoni. Autoturismele nu vor utiliza acest acces simultan, ci succesiv, cu prioritate pentru cel care intra. Cele 2 sageti ce se pot observa pe plansa elaborata de catre proiectantul de drumuri au fost asa reprezentate pentru a se intelege ca pe aici se desfasoara intrarea si iesirea principala. Dupa alocarea unei zone de 1 m latime pentru circulatia pietonilor, prin marcaje la nivelul carosabilului si posibile elemente constructive, pentru intrarea si iesirea succesiva ramane o latime de 4,00 ml. Aceasta latime este o latime suficienta si pentru masinile de interventii, pentru care zona de acces trebuie sa fie de minim 3,80 m. Prin solutia propusa este asigurat deci si accesul masinilor utilitare. Intrarea si iesirea va fi permisa cu viraj de dreapta si stanga. Conform inclusiv normativului mentionat de catre d-voastra, la Cap.7 Structura sistemului de parcare si dimensionarea lor, art.7.10 este prevazut ca si latime pentru singura iesire si iesire comuna minim 4,00 m. In acest proiect este totusi prevazut si un acces secundar suplimentar, pe latura de vest, in conditii exceptionale (pompiieri,ambulanta), terenul se poate accesa si cu legatura din str.Iustin Marsieu, prin aleile existente. Trebuie sa tineti cont ca nu este vorba despre un parcaj public,ci de o parcare privata, ori la art 2.4. din P 132-93 se precizeaza faptul ca "parcajul reprezinta spatiul amenajat, pe sol sau in constructii speciale, dat de regula in folosinta publica, cu sau fara plata" Solutia propusa privind accesul si circulatia in incinta nu afecteaza corpul de cladire Cl de la nr.19, nu se vor efectua lucrari de alipire a cladirii propuse cu cladirea d-voastra. Lucrarile de realizare a terasamentului rutier nu implica sapatari la o adincime mai mare de 40 - 50 cm, aceasta operatiune nu poate afecta corpul de cladire Cl.

6. "Caile de acces la parcarile care sunt fata in fata trebuie sa aiba distanta pe calea de acces de 6 00 m, pe planuri sunt cotate a fide 5,50 m"

Raspuns: Pentru parcaje pe platforme se va organiza circulatia pe culoare de acces. Organizarea circulatiei interioare se va semnaliza in mod corespunzator pentru evitarea

ambuteiajelor si a accidentelor. Latimea minima pentru cai interioare si de manevra va fi respectata, cotarea la care faceti referire se refera la conturul maxim al limitei de implantare cladiri. Se doreste ca si solutie de arhitectura varianta in care parterul cladirii este retras fata de etajele superioare cu aproximativ 1,00 - 1,50 m. Astfel ca fata de limita maxima de implantare a viitoarelor cladiri (limita ce o vedeti figurata pe plan) pozitionarea autoturismelor parcate la parter este mai retrasa spre axul cladirii.

7."Se doreste sa se figureze pe planuri circulatiile rutiere si cele pietonale separat"

Raspuns: Modul de intocmire a planurilor este stabilit de catre proiectantii de specialitate "drumuri" si aceste planuri au diferite stadii de complexitate, functie de faza de proiectare. Dupa faza P.U.Z. va urma faza D.T.A.C. si P.Th, pe masura ce proiectul avanseaza creste si gradul de detaliere. Pentru aceasta etapa, reprezentarea pe specialitatea Lucrari Rutiere este conforma.

8."Utilitatile se vor prelua de pe str.St.A.Doinas. Alimentarea cu apa si canalizarea sunt vechi si subdimensionate Pe aceasta strada nu s-au facut lucrari de modernizare la reseaua de alimentare cu apa din anii 1970

Raspuns: Referitor la orice solutie de bransament, se vor pronunta in etapa de avizare entitatile autorizate in acest sens. Va fi solicitat aviz catre Compania de Apa Canal si aceasta va stabili in ce conditii se va emite respectivul aviz. Dar ca si consideratii proprii, permiteti-ne sa va reamintim ca acest amplasament a fost folosit ca si Spital Municipal de Oncologie si evident a fost bransat la reseaua stradala de utilitati. Ne aflam totusi intr-o zona centrala a orasului, nu credem ca este normal sa presupunem ca nu pot fi asigurate utilitatile.

9."Nu sunt racorduri noi, robineti noi, camine cu apometre la strada. Si in prezent proprietatea trebuie sa fie vizitata de angajatul/regiei sa citeasca ceasul de apa. Regia de apa canal este in Evul Mediu. Nu sunt digitalizati si nici nu pot sa-si respecte partea de contract astfel incit sa asigure alimentarea cu apa la parametri corespunzatori si sa preia in timp util apa meteorica in perioadele ploioase. Este diametrul canalizarii suficient de mare pentru volumele de apa care se colecteaza simultan? Daca ar fi suficiente atunci probabil nu s-ar inunda subsolurile prin refu!are cand sunt ploi de durata. Considera Regia de Apa Canalca nu va fi afectata alimentarea cu apa a actualelor proprietati in situatia in care vor aparea in plus minim 55-60-65 de noi consumatori si inca 1.200 mp de acoperisuri colectoare de apameteorica + 1.200 mp de parcare prevazute cu rigole de captare care deverseaza si ele tot in pluvialul de pe strada ?"

Raspuns: In mare parte, raspunsul la aceasta intrebare este identic cu raspunsul transmis la pct.8, solutia tehnica privind racordarea la reseaua stradala de apa potabila, canalizare menajera si canalizare pluviala va fi stabilita de catre Compania de Apa Canal. Consideram ca administrarea si asigurarea exploatarei acestor retele in conditii de parametri normali este obligatia Companiei de Apa Canal, pentru acest scop exista aceasta companie publica. Intelegem preocuparea d-voastra si dat fiind faptul ca si alti vecini de-ai d-voastra au ridicat aceasta problema (la care au primit acelasi raspuns ca si d-voastra) intelegem ca exista o oarecare temere pe acest subiect. Dar nu putem abandona terenuri centrale ale orasului nostru doar fiindca astazi problemele tehnice nu sint perfect solutionate.

Facem o corectie referitor la estimarea d-voastra "vor aparea in plus minim 55-60-65 de noi consumatori" Este vorba despre un maxim de 55 de noi consumatori casnici (in locul unui Spital).

La fel, "+ 1.200 mp de parcare prevazute cu rigole de captare care deverseaza si ele tot in pluvialul de pe strada" In mare parte este vorba despre parcare innierbate, apa pluviala va fi astfel distribuita in interiorul proprietatii, nu in canalizarea pluviala.

10. "Cladirea existenta identificata C1 (la nr.19) dateaza din anii 1870. In ce fel pot sa ne asigure investitorii cat si executantii proiectului ca integritatea structura!a a imobilu/ui nu va fi afectata de traficul greu a celor 5.500 mc pentru infrastructura si 15.000 mc pt suprastructura? Care este stresul la care va ti supus imobilul? Cum vor afecta vibratiile produse de utilajele grele pentru lucrarile ce trebuiesc efectuate in vederea realizarii fundatiilor, a intregului bloc A? Solicitam ca investitorul, antreprenorul, contradantul, beneficiarul lucrarii ce se doreste a se realiza sa alba incheiata o polita de tip CAR/EAR Suplimentar sa fie inclusi in polita eventualii subcontractori"

Raspuns: Lucrarile de executie se vor realiza etapizat, cele 3 corpuri de cladire nu se vor incepe simultan. Cel mai apropiat corp de cladire fata de cladirea corp C1 se va realiza la o distanta de minim 5 m. Nu se prevede alipire la corpul de cladire C1. Aceasta distanta minima de 5 m reprezinta o zona de siguranta suficienta din punct de vedere constructiv. Cladirea C1 observam ca a parcurs recent lucrari de modernizare si reparatii in zona mansardei/podului, adica este o cladire sanatoasa, nu s-au efectuat lucrari de consolidare in zona fundatiilor, cel putin nu la fundatiile sudice.

Se poate urmări comportarea în timp a clădirii, se pot face măsurători speciale care să inventarieze starea de astăzi a clădirii C1 pentru a se determina dacă apar sau nu deteriorări. Lucrările de executie se vor derula cu antreprenori generali care prin contractul de încredințare lucrări sunt obligați să fie asigurați, inclusiv prin prisma beneficiarului.

11. "Se dorește o înălțime a complexului de maxim 20 m, respectiv 3 blocuri P+4E+1Er din care corpul de cladire A la 5 m de mezuina imobilului C1. Credem ca regimul de înălțime propus este în contradicție cu PUZ CP art. 63 din "Reguli urbanistice distincte în subzona istorică de referință 3.+pct.3 care reglementează: "regimul de înălțime maxim admis pe str. St.A.Doinas este de P+3E"

Raspuns: Aveți dreptate cu această afirmație, dar nu ați citat complet prevederile PUZ CP /2014, unde pentru Z.I. R. 3, S.I.R.3 pct.4 se prevede în plus față de cele enunțate de către d-voastră, ca : "Destinația construcțiilor admise în zona doar cu condiția elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal (PUZ):

b.locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente

c.orice construcție nouă a cărei funcțiune presupune schimbarea:

- de destinație a imobilului teren și construcție existente și implicit realizarea de construcții noi cu alți parametri funcționali și indicatori urbanistici decât cei existenți pentru care nu se poate elibera autorizație directă de construire;

Prin PUZ CP din 2014 se permite elaborarea de lucrări P.U.Z. care să reglementeze o nouă dezvoltare și evoluție a zonei.

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 25.03.2021.

Prin adresa înregistrată cu nr. 16965/04.03.2021 proprietarii imobilului din str. Ștefan Augustin Doinaș nr.21 ap.1/B ne aduc la cunoștință că "nu suntem de acord cu acest proiect de construcții de la nr.17 deoarece, aceste 3 blocuri cu o înălțime de cca 20m încalcă prevederile Ordinului nr.119/04.02.2014 a Ministerului Sănătății privind mediul de viață a populației, deoarece clădirea, curtea și grădina noastră, cât și cele de la nr.19 , rămân fără raze solare, distrugându-se astfel vegetația existentă. Totodată afectează și dreptul nostru la o viață natural sănătoasă prin care putem beneficia de razele soarelui, acumulând în organism vitamina D pentru asigurarea imunității împotriva tuturor virusurilor.

Datorită pandemiei impuse pe baza Covid 19, asigurarea mediului de viață sănătoasă pentru populație în viitor nu se poate realiza prin înghesuirea-aglomerarea oamenilor în blocuri,

cu cât mai multe apartamente, ci doar în case individuale, eventual 1 etaj, reducând astfel degradarea și poluarea aerului.

Prin construcția celor 3 blocuri la nr.17 pe b-dul Ștefan Augustin Doinaș, distanța până la casa noastră este doar 10-13 m, prin care se încalcă intimitatea noastră personală atât în casă cât și în curte și grădină, având un efect negativ asupra calității vieții noastre.

Imobilele aflate la numerele 19 și 21 vor suferi atât în timpul construcției cât și după terminarea acestora, datorită zgomotelor provocate de construcția în sine și apoi de aglomerarea urbană ce se va crea prin înființarea celor 50-55 de apartamente. Luăm în calcul că, în aceste apartamente se vor muta cca 250 de persoane, să nu mai menționăm de spațiile comerciale de la parterul blocurilor, aglomerarea de autoturisme de 1-2/apartament, lipsa acută a locurilor de parcare, prezentat în proiect și deja existent pe strada noastră având în vedere că este o stradă foarte circulată, având în proximitatea școlii, piețe și spitale.

Pentru salvarea mediului urban și sănătatea populației în centrul orașului nostru, am fi de acord cu construcția celor 3 blocuri la nivel de maxim 10m înălțime (P+2), această înălțime având un impact mai puțin negativ asupra calității vieții noastre.

Sesizarea a fost transmisă inițiatorilor și elaboratorilor documentației la data de 10.03.2021 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.22366/22.03.2021 inițiatorii și elaboratorii documentației ne transmit urmatorul răspuns (punctual, pentru fiecare subiect în parte):

1. "Cele 3 blocuri cu o înălțime de cca 20 m încalcă prevederile Ordinului nr.119/04.02.2014 a Ministerului Sănătății, curtea și grădina noastră raman fara raze solare, distrugindu-se astfel vegetatia existenta și afectează sănătatea noastră la o viață naturală sănătoasă prin care putem beneficia de razele soarelui"

Răspuns: Investiția propusă nu va provoca distrugerea vegetației existente pe proprietatea unde d-voastră dețineți apartamentul 1/B. Dreptul la o viață sănătoasă nu va fi afectat, veți beneficia și după realizarea investiției de lumina naturală și însoțire. Prevederile ordinului anterior menționat nu se referă la însoțirea grădinilor sau curților, ci a peretilor cu ferestre de vedere. Facem și o precizare suplimentară, înălțimea maximă de 20 m la care va referiți, este cea a etajului retras. Dar în rest, corpul clădirilor este aliniat la streșina existentă a blocului cu care ne alipim la frontul stradal, avem o înălțime de maxim 17 m. La acest moment, imobilul în care dețineți apartamentul 1/B este umbrit de clădirea existentă la nr.19.

2. "Datorită pandemiei impuse pe baza Covid 19, asigurarea mediului de viață sănătoasă pentru populație în viitor NU se poate realiza prin înghesuirea- aglomerarea oamenilor în blocuri, cu cât mai multe apartamente, ci doar în case individuale, eventual cu 1 etaj, reducând astfel degradarea și poluarea aerului"

Răspuns: Cu tot respectul, trebuie să stabilim și să acceptăm că această afirmație din partea d-voastră este doar o opinie pur personală și subiectivă. Nu există la acest moment o astfel de prevedere legală la nivel național sau la nivel european/mondial. Această opinie personală nu ne poate fi prezentată drept un argument în justificarea poziției d-voastră vis a vis de derularea prezentului proiect. Înțelegem preocuparea d-voastră pentru că investițiile ce se desfășoară în orașul nostru să nu afecteze negativ sănătatea tuturor, dar pentru acest aspect trebuie să operăm cu instrumente și proceduri validate de către instituțiile acreditate pentru acest scop. În parcursul acestei proceduri de aprobare PUZ, se vor solicita avize emise de către: Direcția de Sănătate Publică, Agenția pentru Protecția Mediului, Protecția Civilă, Inspectoratul pentru Situații de Urgență, etc. Toate aceste proceduri de avizare se pot finaliza cu avize favorabile doar dacă proiectul propus va respecta cerințele legale. Fără obținerea tuturor avizelor cu rezoluția de "favorabil", PUZ-ul nu se va aproba de către Consiliul Local.

Permiteți-ne să vă informăm că în urma studiilor de locuire urbană, s-a constatat că din punctul de vedere al protecției mediului și a reducerii amprentei de CO2 soluția de locuire colectivă este o soluție mai bună față de locuirea individuală. În acest fel se economisesc suprafețe mai mari de teren, pentru același număr de ocupanți, terenul utilizat este mai mic. Argumentația d-voastră este ușor contrazisă și de faptul că și d-voastră locuiți tot într-un apartament, nu într-o proprietate unifamilială.

3. "Prin construcția celor 3 blocuri la nr.17, distanța până la casa noastră este doar de 10 — 13 m, prin care se încalcă intimitatea noastră personală atât în casă cât și în curte și grădină, având un efect negativ asupra calității vieții noastre"

Raspuns: Prin proiectul propus, distanta minima intre cladirea de la nr.21 si cele 3 corpuri de cladire propuse, este de 18,50 m. Nu 10 — 13 m cum ati evaluat d-voastra. Dar acest aspect este destul de putin relevant, daca tinem cont despre faptul ca interpusa intre cele 2 proprietati este cladirea de la nr.19, cladire cu inaltimea la coama de aproximativ 12 m. Evaluam ca intimitatea d-voastra in casa si curte nu este afectata, si la acest moment locuiti in vecinatate directa cu o cladire de locuinte colective.

4. *„În timpul construcției cat si dupa terminarea acestora, datorita zgomotelor provocate de constructia in sine si apoi de aglomerarea urbana ce se va crea prin infiintarea celor 50-55 de apartamente. Luam in calcul ca, in aceste apartamente se vor muta cca 250 de persoane, sa nu mai mentionam de spatiile comerciale de la parterul blocurilor aglomerarea de autoturisme de 1-2/apartament, lipsa acuta a locurilor de parcare, prezentat in proiect si deja existent pe strada noastra avand in vedere ca este o strada foarte circulata, avand in proximitate scoli, pieti si spitale”*

Raspuns: Prima parte a intrebarii d-voastra referitor la deranjul din timpul lucrarilor de executie, este corecta si pertinenta. Da, lucrarile de dezvoltare si modernizare a zonelor centrale implica un anumit grad de disconfort. Dar cu tot acest disconfort, stabilim impreuna ca este imposibil sa ne organizam diferit, dar incercam ca acest deranj sa fie cit mai mic cu putinta. Investitorul isi asuma ca lucrarile de executie se vor desfasura intr-un program de lucru cu respectarea orelor de odihna si a sarbatorilor legale, ca utilajele si echipamentele vor fi utilizate cu grija pentru a produce cit mai putin zgomot si praf. Amplasamentul va fi imprejmuit pe timpul lucrarilor, deseurile rezultate vor fi depozitate in deponu autorizat, vor fi utilizate materiale de calitate si cu timp de punere in opera rapid.

Referitor la numarul de utilizatori, cel de 250 pers estimate de catre d-voastra, este usor exagerat. Evaluarea noastra pentru numar de utilizatori este 165 pers. Acest numar de utilizatori este distribuit intre ocupantii locuintelor si utilizatorii spatiilor de servicii/comert. Dar aceste 2 tipuri de utilizatori nu se suprapun ca si utilizare, acestia utilizeaza incinta la momente diferite. Aceasta defazare ca si timp de utilizare (in timpul zilei, utilizatorii casnici, in proportie mare, nu se afla in locuinte, iar in timpul dupamesei si noptii, nu se afla in incinta utilizator\i spatiilor dedicate activitatii de servicii). Acesta este argumentul prin care intreprunderea unor destinatii mixte in utilizare, permite alti indicatori urbanistici, diferiti de locuirea unifamiliala de exemplu.

Terenul studiat se afla intr-o zona centrala a orasului si un astfel de amplasament in acest fel se doreste ocupat. Cei care vor detine aceste proprietati se afla la mici distante de toate obiectivele care le sunt necesare pentru o calitate crescuta a vietii.

Proiectul propus respecta cerintele in domeniul asigurarii numarului de parcaje corelat cu numarul de unitati rezultate, toate aceste locuri de parcare necesare sunt asigurate in interiorul proprietatii private. Pentru asigurarea necesarului de locuri de parcare nu se vor disloca locuri de parcare existente pe b-dul St.A.doinas.

Nu credem ca este corect sa afirmati ca strada este a dumneavoastra, este un bulevard important al orasului, cu o trama stradala de 28m latime, pe care toata lumea are dreptul sa circule, inclusiv vecinii d-voastra actuali si viitori. Credem ca aceasta afirmatie este facuta in sensul atasamentului dumneavoastra fata de zona in care traiti, lucru de apreciat.

5. *“Pentru salvarea mediului urban si sanatatea populatiei in centrul orasului nostru, am fi de acord cu constructia celor 3 blocuri la nivel de maxim 10 m inaltime (P+2E), aceasta inaltime avand un impact mai putin negativ asupra calitatii vietii noastre.”*

Raspuns: Idem partial ca si la raspuns pct.2, respectiv institutii autorizate evalueaza indicatorii urbanistici ce se aproba. Referitor la sanatatea populatiei se va pronunta D.S.P., subiecte de mediu -Agentia pentru Protectia Mediului, conceptul estetic si incadrarea in zona-Directia de Cultura si Monumente.

În speranța că răspunsurile transmise au clarificat aspectele sesizate de către d-voastră, vă asigurăm în continuare de întreaga noastră deschidere în a livra orice alte informații suplimentare considerate necesare. Totusi, vă rugam să luați în considerare că pe acest amplasament a fost dezafectat un spital cu specialitatea Oncologie (adică proceduri care se bazuau în principal pe radiologie medicală) și actuala propunere de dezvoltare este pe o funcțiune mult mai puțin deranjantă pentru rezidenții învecinați față de cea anterioară.

Elaborarea unei lucrări urbanistice într-o zonă centrală a orașului este un demers care privește întreaga comunitate, rezidenții actuali și viitori. La fel ca și pentru d-voastră, dezvoltarea armonioasă a unei zone centrale este un deziderat comun pentru toti cei implicați și afectați.

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 25.03.2021

Prin adresa înregistrată cu nr.17096/04.03.2021 proprietarul imobilului din str.Augustin Doinaş nr.21 ap.1/A ne transmite următoarele observații:

1. Schimbarea destinației terenului - în prezent terenul viran este un teren pe care au existat construcții de joasă înălțime și care au fost demolate. Prin ridicarea a 3 blocuri cu regim de înălțime de 20m, se încalcă Legea Sanitară în vigoare întrucât construcțiile și grădinile dinspre nord și vest, respectiv cele de la nr.19 și nr.21 respectiv blocul de garsoniere rămân fără soare, fapt ce se poate vedea din studiul solar existent la documentație, devalorizând acestea.

2. Canalizarea meteorică și menajeră pe str. Ștefan Augustin Doinaș este și așa deficitară. În cazul unor ploii mai puternice apa stă pe carosabil. Credeți că prin adăugarea unui teren de 2440 mp și a aproximativ 50 de locuințe canalizarea va mai face față?

3. Carosabilul de pe str. Ștefan Augustin Doinaș se află în stare bună, fiind reparat recent. Pentru realizarea investiției propuse se preconizează transportul a peste 20mii mc de material, aproximativ 1000 de TIR-uri sau bascule de 35-40to. Credeți că carosabilul de pe strada respectivă și străzile adiacente este construită pentru transportul greu, respectiv 12,5to pe axă? Sau le reparăm din nou? Clădirile adiacente investiției credeți că nu vor avea de suferit din cauza săpării fundației și a trepidațiilor de la transportul greu?

4. Pentru toți cei din zonă care au vrut să facă mansardă sau să mai construiască un etaj a fost obligatoriu să păstreze înălțimea inițială a clădirii, dar pentru "unii" "legea se poate modifica? Nu suntem împotriva dezvoltării Aradului. Dacă se dorește realizarea investiției să se construiască blocurile la nivelul P+2E cu regim de înălțime de 10m, reducându-se impactul realizat de construcții (fundații mai puțin adânci, transport mai puțin, lumină solară mai multă).

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației în data de 10.03.2021

Prin adresa înregistrată cu nr.22631/22.03.2021, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns :

1. a" Schimbarea destinației terenului în prezent teren viran, este un teren pe care au existat construcții de joasă înălțime și care au fost demolate "

Răspuns: Conform PUZ Monumente Protejate, aprobat prin HCLM nr.201/2014, acest teren are actualmente funcțiunea de construcție de sanătate — Spitalul Municipal de Oncologie, situat în Z.I.R. nr.3, S.I.R. nr.3. Dacă pe acest teren s-ar dori reconstruirea unui nou spital, nu ar fi necesar să fie parcursă o procedură de elaborare PUZ, Autorizația de Construire se va emite direct, fără să fie nevoie să fie consultați vecinii terenului. Deci schimbarea de destinație se face din "construcție de sanătate" în "locuințe colective / servicii". Faptul că de pe acest teren au fost demolate vechile construcții ale spitalului nu a schimbat funcțiunea destinată sanătății. Terenul viran de astăzi nu este o soluție definitivă ci doar o etapă intermediară între demolarea vechiului spital și viitoarea destinație. Începând de la intersecția cu strada E.G.Birta, și de o parte și de alta a b-dului S.A.Doinaș, în timp, vechi clădiri au fost demolate și înlocuite treptat cu clădiri cu regim de înălțime P+4E — locuințe colective, ca o parte din dezvoltarea urbanistică a Aradului. Acest teren în discuție este poziționat exact la granița dintre clădirile P+4E și șirul de case cu P+1-2E/M. Această tranziție este posibilă doar în urma aprobării unei lucrări de urbanism care să reglementeze modul de integrare în zona a noului proiect. Primul corp de clădire propus, cel de la frontul stradal, este alipit și aliniat la streșina cu blocul existent, conform evaluării comisiei de urbanism. În acest fel, se asigură continuitatea aspectului stradal.

1.b. "Prin ridicarea a 3 blocuri cu regim de înălțime de 20 m, se încalcă Legea Sanitară în vigoare întrucât construcțiile și grădinile dinspre nord și vest rămân fără soare "

Răspuns: Între clădirea d-voastră și amplasamentul studiat se află interpus un alt imobil cu înălțimea la coama de aprox. 12 m; La acest moment, imobilul în care dețineți apartamentul 1/A este umbrat de clădirea existentă la nr.19. Iar între viitorul corp de clădire amplasat la strada și clădirea d-voastră va exista o distanță de minim 18,5 m. Nu ne propunem să ocupăm întregul front stradal. Înălțimea de 20 m despre care vorbiți d-voastră este înălțimea maximă pentru etajul retras, nu pentru întreaga clădire. Practic, clădirile propuse sunt de tipul P+4E + Er, adică ultimul nivel este amplasat în mijlocul terasei clădirii. În zona în care clădirile propuse au P+4E înălțimea maximă este de aprox 17m, adică exact punctul unde astăzi există streșina clădirii învecinate și la care ne alipim (blocul de la colțul dintre b-dul. S.A.Doinaș și str. Iustin Marșieu). Soluția propusă conține 3 corpuri de clădire care din punct de vedere economic sunt mai costisitoare de realizat față de soluția unui singur corp de clădire (cu același total de mp

construiti/desfasurati). Dar este mult mai aerisita si mai prietenoasa cu vecinatatile. Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119/2014 prevede asigurarea unui interval de 1 1/2 ora de lumina naturala la solstitiul de iarna, aceasta cerinta este indeplinita de proiectul propus.

1."Conalizarea meteoriă si menajeră pe str.St.A.Doinos este si asa deficitară. În cazul unor ploii mai puternice apa stă pe stradă. Credeti ca prin adaugarea unui teren de 2.440 mp si a aproximativ 50 de locuinte canalizarea va mai face față?"

Raspuns: Referitor la orice solutie de bransament, se vor pronunta in etapa de avizare entitatile autorizate in acest sens. Va fi solicitat aviz catre Compania de Apa Canal si aceasta va stabili in ce conditii se va emite respectivul aviz. Dar ca si consideratii proprii, permiteti-ne sa va reamintim ca acest amplasament a fost folosit ca si Spital Municipal de Oncologie si evident a fost bransat la reseaua stradala de utilitati. Ne aflam totusi intr-o zona centrala a orasului, nu credem ca este normal sa presupunem ca nu pot fi asigurate utilitatile. In timpul ploilor torentiale este dovedit si calculat ca in orice situatii de amenajare, apa se va scurge de pe carosabil cu o intirziere de aprox. 10-15 min. Tocmai fiindca sunt situatii mai rare, canalizarile nu sunt dimensionate pentru un maxim sporadic, ci pentru o utilizare cu indicatori medii.

1."Carosabilul de pe strada St.A.Doinas se afla in stare buna, fiind reparat recent. Pentru realizarea investitiei propuse se preconizeaza transportul a peste 20.000 mc de material, aproximativ 1.000 de tir-uri. Credeti ca carosabilul de pe strada respectiva si strazile adiacente este construita pentru transportul greu? Sau le reparam din nou? Vor avea de suferit din cauza saparii fundatiei si a trepidatiilor de la transportul greu?" Raspuns: Investitia propusa presupune realizarea a 3 corpuri distincte de cladire, acestea nu se vor realiza simultan, ci in etape. Intreaga executie este estimat a fi desfasurata pe parcursul a 2-3 ani, aprovizionarea cu materiale despre vorbiti nu va insemna un ritm deranjant, max. 2-3 autocamioane/zi si nu zilnic. Lucrarile se vor desfasura cu respectarea programului de lucru, a sarbatorilor legale. Este permis accesul in zona pentru aprovizionarea santierului cu obtinerea in prealabil de la primaria mun.Arad a autorizatiilor de acces auto. In imediata apropiere a acestui amplasament s- au mai desfasurat astfel de lucrari, la o dimensiune chiar mai mare si totusi strazile si drumurile nu au fost deteriorate. Calitatea de proprietar al unui teren, de investitor, de platitor de taxe si impozite locale, aduce si dreptul de a folosi o strada publica. Daca aceasta sau altele trebuiesc reparate, administratia locala se va ingriji sa o repare, dar aceasta nu inseamna ca nu avem dreptul sa o folosim, evaluam ca derularea lucrarilor nu va deteriora carosabilul existent.

2."Pentru toti cei din zona care au vrut sa faca mansarda sau sa mai construiasca un etaj a fost obligatoriu sa pastreze inaltimea initiala a cladiri; dar pentru "unii" legea se poate modifica?"

Raspuns: Intrebarea d-voastra contine si o afirmatie: "au vrea daca mansarda sau sa mai construiasca un etaj". Respectiv validati faptul ca vedeti normala o anumita dezvoltare a imobilelor din zona, prin cresterea actualului regim de inaltime, exista deci acest interes privat si cerinta din partea proprietarilor. De acord. Dar asa cum probabil ca a informat Primaria pe cei care au solicitat aceasta crestere a regimului de inaltime actual permis, aceasta zona este reglementata prin PUZ Monumente Protejate ce a fost aprobat in 2014. Dar acest lucru nu inseamna ca nu puteti obtine autorizatie de construire pentru a adauga o mansarda sau un nivel la o cladire existenta. Ci inseamna ca pentru a obtine Autorizatie de Construire pentru etaje suplimentare fata de situatia existenta permisă, trebuie sa parcurgeti o procedura de elaborare PUZ. Exact in acest demers se afla si terenul de la nr.17.Nu se incalca vreo prevedere legala prin PUZ-ul elaborat, tocmai ca se parcurge procedura necesara.

Regimul de inaltime al proiectului se aliniaza cu regimul de inaltime al cladirii fata de care se alipeste tocmai pentru ca aspectul unitar al zonei sa nu fie modificat negativ.

In speranta ca raspunsurile transmise au clarificat aspectele sesizate de catre d-voastra, va asiguram in continuare de intreaga noastra deschidere in a livra orice alte informatii suplimentare considerate necesare. Totusi, va rugam sa luati in considerare ca pe acest amplasament a fost dezafectat un spital cu specialitatea Oncologie (adică proceduri care se bazau in principal pe radiologie medicală)și actuala propunere de dezvoltare este pe o functiune mult mai puțin deranjantă pentru rezidenții învecinați față de cea anterioară.

Elaborarea unei lucrări urbanistice într-o zonă centrală a orașului este un demers care privește întreaga comunitate, rezidenții actuali și viitori. La fel ca și pentru d-voastră, dezvoltarea armonioasă a unei zone centrale este un deziderat comun pentru toti cei implicați și afectați.

Răspunsul a fost transmis contestatarului la data de 25.03.2021.

Prin adresa înregistrată cu nr.29336/12.04.2021 proprietarul imobilului din Arad str.Iustin Marşieu nr.6 ne transmite următoarele:

„Vă solicit să vă asigurați că documentația PUZ -Construire locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii depusă pe amplasamentul din Arad str.Ștefan Augustin Doinaş nr.17 respectă în totalitate prevederile HCLM Arad nr.201/2014 privind Planul urbanistic pentru zonă construită protejată , ZONA MONUMENTE PROTEJATE ARAD.

Motive:

În fapt, sunt proprietarul imobilului învecinat (str.I Marşieu nr.6) cu parcela de teren pe care s-a solicitat autorizarea PUZ-ului menționat mai sus. După verificarea situației de fapt și de drept am constatat că se solicită aprobarea pentru ridicarea unor construcții cu înălțime de 20m, amplasate la 2m de limita sudică a proprietății.

În HCLM 201/2014 se prevede ca ..” se va asigura distanța de ½ din înălțimea construcțiilor noi ...”, ceea ce, în cazul de față, nu se respectă.

În concluzie, vă rog să solicitați beneficiarilor/proiectanților refacerea documentației astfel încât aceasta să fie în concordanță cu toate prevederile legale în vigoare la momentul obținerii autorizațiilor.”

Sesizarea a fost înaintată inițiatorilor și elaboratorilor documentației la data de 15.04.2021 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.31034/16.04.2021 inițiatorii și elaboratorii documentației transmit următorul răspuns

1.“Solicitați să vă asigurați ca documentația anterioară menționată respectă în totalitate prevederile HCLM Arad nr.201/2014 privind “Planul urbanistic pentru zona construită protejată, Zona Monumente Protejate Arad” respectiv se va asigura distanța de ½ din înălțimea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei, în cazul construcțiilor noi. Se solicită aprobare pentru ridicarea unor construcții cu înălțime de 20 m, amplasate la 2 m de limita sudică a proprietății”.

Răspuns:

- Facem precizarea că această cerință “se va asigura distanța de ½ din înălțimea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei, în cazul construcțiilor noi” este o cerință generală utilizată în PUZ Zona Monumente Protejate Arad aprobat prin HCLM nr.201/2014. În art.18 – Amplasarea în interiorul parcelei această cerință este precizată prima dată detaliat și apoi reluată în fiecare Zona Istorică de Referință (Z.I.R.) și Subzona Istorică de Referință (S.I.R.).

- PUZ Zona Monumente Protejate Arad aprobat prin HCLM nr.201/2014 este o lucrare de urbanism care la rîndul său poate fi modificat prin elaborarea unui alt Plan Urbanistic Zonal.

- Prevederile PUZ Monumente Protejate Arad aprobat prin HCLM nr.201/2014 stabilesc și reglementează indicatori urbanistici care permit emiterea Autorizațiilor de Construire direct, fără necesitatea elaborării unui alt PUZ.

- În conținutul documentației PUZ Monumente Protejate Arad aprobat prin HCLM nr.201/2014 se prevede faptul că pentru schimbarea prevederilor sale, se elaborează Plan Urbanistic Zonal.

- Faptul că elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru amplasamentul din mun.Arad, b-dul. Ștefan Augustin Doinas, nr. 17, CF 319516 Arad, modifică reglementările PUZ Monumente Protejate Arad aprobat prin HCLM nr.201/2014 privind amplasarea pe parcela se poate documenta inclusiv cu soluția privind corpul de clădire A. La solicitarea comisiei de urbanism, corpul de clădire A, cel amplasat la frontul stradal, se va alipi la clădirea existentă, astfel că în respectiva zonă, față de latura sudică, retragerea viitoarei clădiri este inexistentă, clădirea fiind poziționată pe limita de proprietate.

2.“Solicitați refacerea documentației astfel încât aceasta să fie în concordanță cu toate prevederile legale în vigoare la momentul obținerii autorizațiilor”.

Răspuns: Documentația propusă este în concordanță cu toate prevederile legale în vigoare privind procedura de elaborare Plan Urbanistic Zonal.

Pe parcursul acestei proceduri, în etapa obținerii avizelor solicitate, instituțiile acreditate vor emite puncte de vedere / avize de specialitate / acorduri care vor valida parcursul lucrării de urbanism. Fără existența acestor avize favorabile PUZ-ul propus nu va putea fi supus spre aprobare Consiliului Local.

În speranța că răspunsurile transmise au clarificat solicitarea d-voastră, vă asigurăm în continuare de întreaga noastră deschidere în a livra orice alte informații suplimentare considerate necesare.

Elaborarea unei lucrări urbanistice într-o zonă centrală a orașului este un demers care privește întreaga comunitate, rezidenți actuali și viitori. La fel ca și pentru d-voastră, dezvoltarea armonioasă a unei zone centrale este un deziderat comun pentru toți cei implicați și afectați.

Răspunsul a fost transmis împreună cu clarificările transmise prin adresele înregistrate cu nr.40958/24.05.2021 și nr. 41227/25.05.2021 contestatarului la data de 28.05.2021

Prin adresa înregistrată cu 30643/15.04.2021 proprietarii imobilului din str.St.A.Doinaș nr.19 ap.1 transmit următoarele: “considerăm că nu sunt suficiente clarificările comunicate. Acestea sunt puncte de vedere formulate de către SC TARA PLAN SRL în calitate de proiectant general în concordanță cu intențiile beneficiarilor însă neconforme cu situația.

Dorim să punctăm aici faptul că studiul de însorire întocmit inițial în relație cu vecinătățile care nu a fost anexat în adresa primăriei scoate în evidență faptul că imobilul nostru se umbrește singur. Hilar sau bizar ? Urmare întâlnirilor avute cu proiectantul general s-a refăcut studiul. Acum se clarifică faptul că în situația existentă imobilul nostru beneficiază de soare la data de 21 decembrie conform legislației, însă în momentul în care se va construi blocul A la dimensiunile și pe poziția dorită corpul de clădire vecin, identificat C1, va fi umbrat în totalitate pe latura N-N.V. nu doar la solstițiu de iarnă ci pe o mult mai lungă perioadă de timp.

Accesul care se dorește realizat în imediata apropiere a imobilului C1 în ciuda desenului prezentat în intenție și din care rezultă că va fi realizat cu dublu sens va fi realizat cu acces succesiv. Am solicitat să se găsească o soluție tehnică care să protejeze integritatea zidului imobilului nostru aflat pe mezuina însă până la data prezentei nu s-au găsit variante.

Proiectantul general ne aduce aminte că pe acest amplasament a funcționat Spitalul Municipal de Oncologie și că racordarea la rețeaua de apă-canal nu va afecta consumatorii existenți în prezent. Vrem să clarificăm că pe acest amplasament la numărul 17 a funcționat secția de oncologie cu 3 saloane și un spital. În această secție nu se prepară hrana pacienților, aceasta fiind adusă de la bucătăria Spitalului Municipal. Împreună cu imobilul de la numărul 15 unde a funcționat I.M.L. Arad cu radiologia cele două clădiri nu deversau apa meteorică de pe 1200 de metri pătrați de acoperișuri în rețeaua pluvială așa cum se va întâmpla după realizarea investiției. Există în continuare o problemă de subdimensionare atât la alimentarea cu apă cât și la canalizare. Nu vedem în răspuns punctual de vedere al regiei apă-canal. Nu se cunoaște dacă sau când va intra B-dul Stefan Augustin Doinas în etapa de modernizare privind alimentarea cu apă potabilă, redimensionarea corectă chiar și la cerințele prezente a canalizării, racorduri, cămine, etc....

Solicităm din nou ca investitorul, antreprenorul, contractantul, beneficiarul lucrării, să aibă încheiată polița de asigurare de tip CAR/EAR. Suplimentar să fie incluși și eventualii subcontractori.

Propunerea de dezvoltare a zonei este binevenită atât timp cât nu aduce atingeri negative asupra comunității actuale. Calitatea vieții locuitorilor din vecinătăți va scădea pe toată durata executării lucrărilor însă după finalizare ea trebuie ca măcar să revină la condițiile actuale, dacă nu va crește în mod real.”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorilor și elaboratorilor documentației la data de 19.04.2021 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.33914/27.04.2021 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

Urmare a adresei Primariei Municipiului Arad si a solicitarii de clarificari cu nr.30643/15.04.2021 referitor la lucrarea de urbanism PUZ „ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII „ in mun.Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF 319516 Arad. va transmitem urmatorul raspuns:

1. *“Consideram ca nu sunt suficiente clarificarile comunicate. Acestea sunt puncte de vedere formulate de catre Tara Plan srl in calitate de proiectant general in concordanta cu intentiile beneficiarilor insa neconforme cu situatia.”*

Raspuns: Raspunsul ce v-a fost transmis la solicitarea d-voastra initiala (ce a fost depusa cu nr. 17097/04.03.2021) este semnat si asumat de catre proiectantul general si beneficiarii PUZ-ului. Nu au fost transmise “puncte de vedere” ci v-au fost transmise toate documentele solicitate si argumentatii tehnice la cele chestionate de catre d-voastra. Respectiv v-au fost transmise in copie: Certificat de Urbanism, Avizul Comisiei de Sistematizare a Circulatiei, Studiu de Insorire (toate documentele solicitate de catre d-voastra).

Nu ati adresat nici o intrebare la care sa nu va fi fost transmis un raspuns clar si edificator/argumentat.

In plus, am parcurs impreuna 2 întâlniri directe cu reluarea tuturor detaliilor pe care le-ati solicitat.

Intrebarile pe care le adresati vor primi de fiecare data raspunsuri tocmai de la aceste 2 entitati: beneficiarii PUZ ului si proiectantul general. Nu este nimic neobisnuit la acest mod de lucru, dimpotriva, asa sint procedurile.

2. *“Studiul de Insorire s-a refacut. Acum se clarifica faptul ca in situatia existenta imobilul nostru beneficiaza de soare la data de 21 decembrie insa in momentul in care se va construi blocul A la dimensiunile si pe pozitia dorita corpul vecin, identificat C1, va fi umbrit in totalitate pe latura de N-NV, nu doar la solstitiul de iarna ci pe o mult mai lunga perioada de timp”.*

Raspuns: Studiul de Insorire nu “s-a refacut”. Aceasta afirmatie incorecta trebuie sa o corectati si sa revedeti ce v-a fost comunicat, si anume, faptul ca Studiul de Insorire s-a extins suplimentar fata de ce era initial de studiat ca si vecinatati. Extensia facuta NU a schimbat continutul Studiului de Insorire initial ci a detaliat o portiune de care d-voastra erati direct interesati.

Acest demers a fost realizat suplimentar urmare a discutiilor directe purtate de catre proiectantul general cu proprietarii imobilului de la nr.19 ap.1.

Facem precizarea ca imobilul detinut de catre d-voastra are spre terenul studiat perete de tip calcan. Spre terenul studiat cladirea detinuta de catre d-voastra, si amplasata pe mezuina, nu are prevazute ferestre de vedere.

O alta corectie la care va invit sa cadem de acord este cea referitoare la afirmatia d-voastra ca in data de 21 decembrie FARA proiectul propus prin PUZ, d-voastra beneficiati de lumina naturala la 21 decembrie, timp de 1 ora si jumătate. Aceasta afirmatie este incorecta, **studiul de insorire arata clar ca nu aveti lumina naturala la 21 decembrie, timp de o ora si jumătate.** Repetam, concluzia d-voastra vis a vis de rezultatul studiului de insorire este eronata si incorecta.

“imobilul nostru se umbreste singur. Hilar sau bizar?”

Nu este hilar si nu este nici bizar, este un fenomen fizic rezultat din pozitionarea imobilului d-voastra cu calcan spre latura sudica (latura sudica a proprietatii d-voastra, cea spre terenul pe care se propune aprobarea PUZ ului, este un perete plin, nu aveti pe acesta ferestre de vedere). Practic curtea d-voastra este orientata spre latura nordica, aceasta este explicatia faptului ca va umbriti in parte cu propriul imobil. O alta influenta pentru acest fenomen vine din inaltimea si pozitionarea cladirii locuinte colective P+4E de la adresa str.Iustin Marsieu nr.2-4. Aceste afirmatii sunt sustinute de partea Studiului de Insorire ce am elaborat fara nici o cladire nou propusa pe terenul studiat

3. *“Am solicitat sa se gaseasca o solutie tehnica care sa protejeze integritatea zidului imobilului nostru aflat pe mezuina insa pina la data prezentei nu s-au gasit variante”*

Raspuns: Integritatea zidului d-voastra amplasat pe mezuina NU este afectata prin proiectul propus, nu se prevad cladiri alipite la calcanul cladirii d-voastra. Prin solutia concept propusa proiectantul prevede ca intre cladirea detinuta de d-voastra si primul corp de cladire C1 sa fie o distanta de minim 5 ml. Celelalte 2 corpuri de cladire C2 si C3 se afla propuse la o distanta si mai mare decit acest minim de 5 ml. Niciunul din corpurile de cladire propuse prin proiect nu se alipesc de cladirea detinuta de catre d-voastra, repetam, acestea sunt propuse a fi amplasate la minim 5 ml.

Lucrarile de executie ale accesului rutier nu se vor executa alipit de cladirea d-voastra amplasata pe mezuina. De asemenea, lucrarile care s-ar executa pentru realizarea accesului rutier implica o adincime de lucru de maxim 60 cm. Aceste informatii v-au fost deja livrate, nu exista o problema tehnica privind integritatea peretelui d-voastra amplasat pe mezuina. De asemenea, ati fost informati ca daca considerati necesar, proprietarii terenului acorda permisiunea de a se executa lucrari de subzidire la cladirea d-voastra, utilizind terenul studiat. Data fiind topografia cladirii d-voastra exista probabilitatea ca presupusa subzidire sa fie partial pozata in terenul studiat, deci nu integral pe proprietatea d-voastra ci partial pe terenul invecinat.

4. *“Nu vedem in raspuns punctul de vedere al regiei de apa-canal.”*

Raspuns:

- Nu ati solicitat in prima adresa de clarificari sa va fie pus la dispozitie punctul de vedere al companiei de apa canal. Nu am inteles ca va asteptati sa primiti avizul Companiei de Apa Arad, avizele sunt evaluate de catre institutiile abilitate, nu de catre vecinii unui teren pentru care se elaboreaza o lucrare de urbanism.
- Nu este apanajul vecinilor sa solicite avizele tehnice ale PUZ-ului.
- Avizele tehnice sunt stabilite si evaluate de catre Primaria Arad - departamentul de Urbanism.
- Nici o lucrare PUZ nu poate fi aprobata fara existenta in documentatia finala a tuturor avizelor tehnice ce au fost solicitate prin Certificatul de Urbanism.
- Vă este atasat acestui raspuns avizul nr.4207/15.03.2021 emis de catre Compania de Apa Arad S.A.

5. *“Solicitam din nou ca investitorul, antreprenorul, contractantul, beneficiarul lucrarii, sa aiba incheiata polita de asigurare de tip CAR/EAR. Suplimentar sa fie inclusi si eventualii subcontractori”.*

Raspuns: Din nou, va raspundem ca lucrarile de executie se vor derula cu antreprenori generali care prin contractul de incredintare lucrari sunt obligati sa fie asigurati, inclusiv prin prisma beneficiarului.

Probabil ca din raspunsul dat prima data la aceasta solicitare nu s-a inteles ca acum ne ocupam de procedurile de elaborare Plan Urbanistic Zonal si nu de intocmire Documentatie Tehnico Financiara pentru selectie Antreprenor General in vederea demararii lucrarilor de executie. La acest moment nu sunt contractate lucrari de executie, nu se cunoaste antreprenorul general, nu se cunosc subcontractatii, nu s-au incredintat lucrari de executie. Implicit, politele la care va referiti d-voastra nu se pot materializa.

Având în vedere sesizările primite, au fost solicitate completări inițiatorului și elaboratorului documentației prin adresa nr.ad.6815/A5/27.04.2021.

Prin adresa înregistrată cu nr.40958/24.05.2021 inițiatorul și elaboratorul documentației transmit următorul răspuns:

“Urmare a adresei Primariei Municipiului Arad nr.6815/A5/27.04.2021 si a solicitarii de clarificari referitor la documentatia P.U.Z. si R.L.U. – „Construire locuinte colective si spatii comerciale / prestari servicii, str.Stefan Augustin Doinas, nr.17, mun.Arada, imobil identificat prin

CF nr.319516 Arad, in suprafata de 2.443 mp, in etapa a 2 a de elaborare a propunerilor, va transmitem raspunsurile punctuale la cele solicitate de catre d-voastra:

- Breviarul de calcul apa+canal elaborat de catre proiectant de specialitate, impreuna cu avizul emis da catre Compania de Apa Arad s.a. + inca o precizare o Companiei de Apa Arad s.a. pe acest subiect. Avizul si punctul de vedere solicitat si emis suplimentar de catre Compania de Apa Arad s.a. prevad posibilitatea asigurarii racordului la apa – canal pentru toate imobilele propuse in incinta (maxim 53 de locuinte si un spatiu comercial amplasat la parterul corpului de cladire A de la aliniamentul stradal). Reiteram din nou observatia ca este totusi vorba despre un teren amplasat in centrul orasului, pe un bulevard, teren care inainte de a fi eliberat de vechile constructii a avut de asemenea consum de apa potabila si canalizare menajera/pluviala.
- Profilul transversal al drumului propus in incinta insusit de un proiectant de specialitate (care sa cuprinda minim un trotuar, aliniament verde plantat si parte carosabila cu 2 sensuri de circulatie). Este atasata aceasta detaliere a profilului transversal pentru drumul de incinta, elaborat de ing.specialitatea drumuri. Facem precizarea ca pe acest profil al drumului de incinta cele 2 sensuri de circulatie sint sensuri de circulatie alternative, cu sens de prioritate pentru autovehiculul care intra in incinta. Numarul maxim al locurilor de parcare din incinta permite gestionarea circulatiei in acest mod. De exemplu pasajul din strada Crisan spre curtea imobilelor de pe bdul Revolutiei nr.52-54, pasaj care este accesat de catre toate apartamentele de la nr.52-54, sc A si B, magazine si 32 apartamente, nr.50 spatii birouri si 48 apartamente, imobilele de pe str.Crisan nr.4 – 30 apartamente, imobilul PLAZZA – 100 apartamente. Topografia si specificul amplasamentului permite asigurarea si a unui acces secundar pe latura vestica. Acest acces secundar este preconizat a fi utilizat doar de catre masini de interventie.
- Este atasat avizul P.S.I.
- Studiul de Insorire (cu extensie de studiu in principal fata de relatia cu imobilul detinut de catre proprietarii imobilului de la nr.19 ap.1, pe latura nordica a terenului reglementat). Mentionam faptul ca acest Studiu de Insorire (parte scrisa, concluzii si parte desenata) v-a fost transmis ca si anexa a raspunsului la sesizarea nr.2 transmisa de catre proprietarii imobilului de la nr.19 ap.1, via email in data de 27.04.2021. De asemenea, dorim sa precizam faptul ca imobilul detinut de catre proprietarii de la nr.19 ap.1 si ceilalti coproprietari de la adresa Stefan Augustin Doinas, nr.19, NU are spre terenul reglementat ferestre de vedere sau ferestre de aerisire. NU exista pe calcanul cladirilor vecinilor de la nr.19 ferestre pe care sa le umbrim. Proprietarul imobilului de la nr.19 ap.1 are pe latura sa vestica (pe un perete la 90 grade fata de latura nordica a investitorului) la etajul I, o fereastră care nu are asigurata insorire de 90 de minute la solstitiul de iarna **NICI IN ACTUALA SITUATIE, FARA NICI O CLADIRE PE TEREN.** Acest aspect se poate vedea in Studiul De Insorire atasat. Dorim sa mentionam si faptul ca aceasta fereastră care nici fara vreo alta cladire pe teren, nu are insoirirea naturala precizata in Ordinul nr.119/2014 – aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, este o fereastră care este amplasata in bucatarie. Bucataria respectiva este un open space cu livingul, incapere care are alte ferestre pe un alt perete.”

Raspunsul a fost transmis împreuna cu clarificările din adresele înregistrate cu nr.40958/24.05.2021 și nr. 41227/25.05.2021 contestatarului la data de 28.05.2021

Avand în vedere completarea documentației conform celor solicitate prin adresele nr. 6815/A5/01.03.2021 și nr.6815/A5/27.04.2021 cu :

1. Breviarul de calcul pentru soluția de racord la apă+canal
2. Profilul transversal al drumului propus în incintă însușit de un proiect de specialitate . (care să cuprindă minim un trotuar, aliniament verde plantat și parte carosabilă cu 2 sensuri de circulație), avizul PSI
3. Studiu de însorire (parte scrisă, concluzii și parte desenată) din care să reiasă că sunt respectate prevederile art.3 din Ordinul nr. 119/2014 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației:

(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.

și cu avizele de la : PSI ,. Comisia de Sistematizare a Circulației asupra soluției de acces , Compania de Apa-Canal privind posibilitatea asigurării racordului la apa+canal pentru toate imobilele propuse în incintă (aproximativ 55 locuințe si un spatiu comercial la parterul corpului de clădire A de la aliniamentul stradal) , a fost întocmit Raportul informării și consultării populației conform Ordinului MDRT 2701/2010 si transmis inițiatorilor și elaboratorilor documentației la data de 03.06.2021.

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		26.08.2021