

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
ETAPA I – PREGĂTITOARE – ANUNȚAREA INTENȚIEI DE ELABORAREA
PUZ

- Întocmire PUZ și RLU – Construire clădire cu funcțiuni mixte- locuințe colective și servicii comerț
- Amplasament - municipiul Arad, Piața Eroilor nr.7, C.F 344909 Arad
- Beneficiar: SC ELLADA BUILDINGS SRL
- Proiectant – SC STACONS SRL, arh RUR D.Crainic, proiect nr.6/2022

Detalii privind tehnicile si metodele utilizate pentru a informa si a consulta publicul

Potrivit prevederilor 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 s-au efectuat următoarele activități:

- Prin adresa nr. înregistrată cu nr. 39046/11.05.2022, cât și a completărilor înregistrate cu nr. 5742/26.01.2023, 10693/10.02.2023, 22253/16.03.2023, 34519/25.04.2023 și 35882/27.04.2023, precum și nr. 48614/09.06.2023, 9763/05.02.2025 și 16152/21.02.2025, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare si consultare a publicului aferent etapei I - pregatitoare –anuntarea intentiei de elaborare PUZ si RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.
- Printr-un anunț afișat pe site-ul www.primariaarad.ro, cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 28.02.2025-09.03.2025, referitor la documentația Studiu de Oportunitate disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49.
- S-a întocmit anunțul conform anexa 1 la Ord. 2701/2010 și s-a transmis beneficiarului în vederea amplasării acestuia în loc vizibil pe parcela care a generat PUZ.
- Inițiatorul P.U.Z-ului a afișat anunțul pe un panou rezistent la intemperii cu caracteristicile stabilite în anexa 1 la Ord. 2701/2010, pe parcela care a generat Planul Urbanistic Zonal, în data de 28.02.2025 menținându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografii care demonstrează amplasarea panoului în locația stabilită.
- Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, din datele de 19.05.2022, 02.02.2023, 14.02.2023, 03.03.2023, 30.03.2023, 11.02.2025.

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

Prin adresele înregistrate cu nr.21132,21147,21292/10.03.2025 proprietarii imobilelor din zona învecinată solicită organizarea unei dezbateri publice și ne transmit obiecții cu privire la:

- amplasarea construcției într-o zonă de construcții majoritar de locuit cu maxim două nivele;
- construcția propusă va perturba o intersecție foarte aglomerată și împietarea traficului din zonă;
- afectarea accesului spre și dinspre str.Tabacovici care are deja un trafic semnificativ comparat cu prospectul stradal, deja depășit;

- amplasarea foarte aproape de un pod important, parte a patrimoniului și de un punct de distribuție a carburanților, ridicând semne de întrebare asupra siguranței.

Solicitățile au fost transmise inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 11.03.2025 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.26091/21.03.2025, inițiatorul documentației prin avocat SCA Giurgea, Ghidra și Asociații, ne transmit următoarele:

.....
” 2: Argumente comune tuturor celor 3 observatii depuse, referitoare la regimul de inaltime:

Premisele promovarii unui PUZ si a obtinerii Avizului de oportunitate este dat de art. 32, alin.(4) si (5) din Legea nr. 350/2001, raportat la faptul că autoritatea publică locală, in temeiul art. 32, alin. (1), lit. c) din Legea nr. 350/2001, s-a impus obtinerea unui Aviz de oportunitate.

Chestinea înălțimii permise a constructiilor viitoare, pentru teritoriul reglementat prin PUZ, se stabileste chiar prin PUZ, in conformitate cu prevederile art. 32, alin. (5), lit. a) din Legea nr. 350/2001: "prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementari noi cu privire la: regimul de construire, functinea zonei, înăltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele față de limitele laterale si posterioare ale parcelei".

Prin Avizul de oportunitate, subiect al asa-zisei consultări publice, se stabilesc strict elementele tehnice reglementate de prevederile art. 32, alin. (4) din Legea nr. 350/2001, printre care nu este inclusă si înăltimea maxima admisă, pentru teritoriul studiat. Reamintim pe aceasta cale si considerentele Curtii de Apel Timisoara:

i) "Astfel, din analiza art. 32 din Legea nr. 350/2001, instanta de recurs reține, că similar certificatului de urbanism, avizul de oportunitate este un document urbanistic cu regim special, reglementat de lege (art. 32, alin. 4 din Legea nr. 350/2001), prin acesta stabilindu-se strict urmatoarele elemente: teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ; categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti; indicatorii urbanistici - limite ninime si maxime; dotarile de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilitatilor; capacitatile de transport admise."

ii) "Ori, in speta de față, prin adresa de răspuns nr. (...) sunt analizate chestiuni punctuale, de ordin tehnic, însă acestea nu cuprind elementele definitorii ale avizului de oportunitate."

Altfel spus, deja este definitiv dezlegat in spetă, faptul că este nelegală orice analiză realizata in contextul si la nivelul unei cereri privind un Aviz de oportunitate, care însă excede chestiunilor care se reglementeaza prin acel aviz, conform art. 32, alin. (4) din Legea nr. 350/2001, chiar citat in mod expres ca si continut, de catre instanta de judecată.

PUZCP nu interzice un regim de înăltime mai mare in zona afectata de prevederile RLU in discutie. Din contră, exemplele de constructii (cu mult) mai inalte decât propunerea noastră sunt numeroase si au fost amintite cu ocazia judecătii sau corespondentelor anterioare.

PUZCP nu face decât să reglementeze regimul de înăltime maxim, pentru care se poate obtine, in mod direct, autorizatie de construire, cu mentionarea clară că, pentru ipoteze de regimuri de inaltime care exced aceasta inaltime maxima, trebuie promovat PUZ.

Fireste că demersul nostru vizeaza o derogare de la regimul de înăltime maxim (pentru autorizare directă) reglementat de PUZCP - este exact motivul pentru care a fost necesară însăși elaborarea PUZ - in caz contrar, subscrisa puteam solicita direct eliberarea unei autorizatii de construire, in conformitate cu prevederile aplicabile, respectiv art. 92 din RLU aprobat prin HCLM Arad nr. 201/2014.

Drept consecinta, cât timp ne aflăm la nivelul solicitarii unui Aviz de oportunitate, care atât conform Legii, cât si conform dezlegărilor date, chiar in speță, de catre instanta competenta, de ultim grad, limitele analizei realizate sunt date de elementele tehnice regăsite la art. 32, alin. (4) din Legea nr. 350/2001.

La nivelul urmator, al pregătirii efective a unei documentatii PUZ si la consultările publice efective si prevazute de legislatia aplicabila, realizate pe acest subiect, se va discuta si chestiunea regimului de înaltime propus, precum si efectele acestui regim de înaltime asupra tuturor elementelor de vecinătate.

Referitor la prima observatie (in ordinea în care au fost atasate adresei la care răspundem) depusă prin e-mail, la 09.03.2025, ora 16:25:

Imobilul propus nu împieteteaza, în nici o maniera, confortul locuitorilor din zona.

In orice caz, nu identificăm o observatie efectiva, in afara mentiunii că imobilul se ridica "prea mult deasupra caselor". Este de natura constructiilor, că unele sunt mai înalte decât altele, fara ca acest aspect, prin sine, să fie apt să producă vreun prejudiciu sau disconfort.

Dacă observatia se refera la elemente precum gradul de insorire, sau alte aspecte derivate din raporturile de vecinătate, toate aceste elemente vor fi studiate (în mod obligatoriu, conform prevederilor legale aplicabile), in etapele corespunzătoare ale demersului urbanistic si/sau de autorizare. Cu ocazia studiilor si avizelor relevante, imobilul va fi reglementat de asemenea maniera, încât să respecte toate elementele de vecinătate impuse de legislatie (aspect, din nou, obligatoriu, independent de răspunsul sau asumările din prezentul script).

4. Referitor la a doua observatie (in ordinea in care au fost atașate adresei la care răspundem) depusă prin e-mail, la 07.03.2025, ora 14:30:

Pct. 1 din observatiile transmise face referire la anumite prevederi din PUG. PUG Arad nu este aplicabil in speță, zona fiind incadrata in PUZCP, aprobat prin HCLM Arad nr. 201/2014.

Dupa cum am arătat mai sus, RLU aferent HCLM ARAD nr. 201/2014, nu interzice un regim de înaltime mai mare în zona de aplicare. Din contră, exemplele de constructii (cu mult) mai inalte decât propunerea noastra sunt numeroase. PUZCP nu face decât să reglementeze regimul de înălțime maxim, pentru care se poate obține, in mod direct, autorizatie de construire, cu mentionarea clara că, pentru ipoteze de regimuri de înaltime care exced aceasta înălțime maximă, trebuie promovat PUZ, ceea ce se întâmplă si in speță.

Referitor la pct. 2 din observatiile transmise, precizăm că toate elementele concrete care au fost notate, reprezintă chestiuni care sunt supuse atentei analize a comisiilor de specialitate, in circuitul de avizare a unui PUZ. Toate ingrijorările exprimate vor fi analizate si mediate prin documentatia tehnica efectivă, urmând ca măsurile luate să fie analizate si validate sau imbunătățite de către factorii decidentii, pentru domeniile corespunzătoare din circuitul tehnic de avizare a documentatiei PUZ.

5. Referitor la a treia observatie (in ordinea in care au fost atașate adresei la care răspundem) inregistrata cu nr. 21132 din 10.03.2025:

Nu rezulta cu certitudine, dacă observatia este formulata in termen, in conditiile in care apare a fi formulată la data de 07.03.2025, însă inregistrată la data de 10.03.2025. Pentru bună măsură, vom răspunde si acesteia.

Nu identificăm o observatie concretă, cu privire la propunerea subscrisei. Identificăm o dorinta de pastrare a nivelului de înaltime a viitoarelor constructii, fără a se mentiona de ce, un alt regim de înaltime ar fi nelegal si/sau inoportun. Este de natura constructiilor, că unele sunt mai înalte decât altele, fără ca acest aspect, prin sine, să fie apt să producă vreun prejudiciu sau disconfort.

Dacă observatia se refera la elemente precum gradul de insorire, sau alte aspecte derivate din raporturile de vecinătate, toate aceste elemente vor fi studiate (în mod obligatoriu, conform prevederilor legale aplicabile), in etapele corespunzatoare ale demersului urbanistic si/sau de autorizare. Cu ocazia studiilor si avizelor relevante, imobilul va fi reglementat de asemenea maniera, încât să respecte toate elementele de vecinătate impuse de legislatie (aspect, din nou, obligatoriu, independent de raspunsul sau asumarile din prezentul script).”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor în data de 25.03.2025, cu invitația de a participa la dezbaterea publică, care va fi organizată la sediul Primăriei Municipiului Arad în data de 02.04.2025, ora 14.30.

Au fost invitați să participe la dezbatere cetățenii interesați, prin anunț pe panoul afiș amplasat pe parcela supusă reglementării, anunț pe site-ul instituției, invitație transmisă membrilor Comisiei 2-Urbanism, amenajarea teritoriului, patrimoniu, juridic.

În data de 02.04.2025 a avut loc dezbaterea publică, minuta acesteia fiind afișată pe site-ul instituției.

Prin adresa înregistrată cu nr.31083/02.04.2025 un nr.de 59 locuitori din zona Piața Eroilor, strada Tabacovici, cartierul Mureșel ne transmit următoarele obiecții:

”Neconformitate a regimului de înălțime propus cu PUG in vigoare

Zona vizată de Studiul de Oportunitate este încadrată, potrivit Planului Urbanistic General si Regulamentului Local de Urbanism aferent, într-o unitatea teritorială de referință UTR 32. Conform PUG si a Regulamentului UTR 32, subzona funcțională vizată este clasificată ca si „zonă unități industriale nepoluante”, ceea ce presupune:

- Activități economice cu impact redus,
- Un regim de înălțime redus,
- Funcțiuni specializate.

Conform PUG si RLU UTR 32 regimul de înălțime maxim admis pentru UTR 32 este de P, P+1, P+2, P+2+M (Art. 22).

Chiar in situatia in care se prevede elaborarea unui PUZ, este obligatoriu ca acesta să se încadreze in parametrii PUG, la fel ca toată zona. Nu acesta este, de fapt, scopul oricărui plan de urbanism, acela de a asigura armonia urbanistica a unei zone, respectiv a unei comunitati?

Or, Studiul de Oportunitate propune construirea unei cladiri cu regim de inaltime P+M+7, fără ca in zonă să existe vreun precedent urbanistic sau vreun PUZ aprobat care să justifice aceasta intentie.

Impact negativ asupra traficului

Amplasarea unei clădiri de această mărime va perturba o intersectie foarte aglomerată deja si va împietea asupra traficului din zonă.

In spetă:

Va afecta accesul spre si dinspre strada Milan Tabacovici care are deja un trafic semnificativ comparat cu prospectul stradal, deja depășit,

• La orele de vârf (de ex. 8am), întreaga zonă este blocată. Aducerea de trafic suplimentar in această intersectie va agrava situatia.

• Punctele de acces si iesire la si de la parcare a imobilului vor complica logica traficului si vor adăuga noi puncte de conflict in trafic.

• Apropierea de Podul Traian nu permite adăugarea de noi puncte de conflict în trafic. Aici trebuie mentionat că Primaria a refuzat, pe bună dreptate, o solicitare de realizare a unui viraj direct la stânga spre Strada Memorandumului, pe directia de circulatie Pod Traian -> Aradul Nou din aceleasi motive

• Proiectul prevede utilizarea strazii Sever Secula ca si cale de afluire dar strada are un prospect stradal total inadecvat si nu este echipata pentru a prelua un asemenea trafic.

Impact negativ asupra zonei si locuitorilor

Introducerea unei clădiri masive va avea efecte asupra traficului, iluminatului natural, infrastructurii existente si valorii proprietatilor din vecinătate. Zona nu este pregatită pentru un astfel de salt urbanistic, iar dezvoltarea propusă riscă să genereze un precedent periculos.

Clădirea propusă va produce un efect semnificativ de umbrire asupra locuințelor învecinate, va afecta intimitatea locatarilor din zona adiacentă și va suprasolicita rețeaua rutieră locală, deja aglomerată în orele de vârf. Lipsa unor locuri de parcare suficiente și creșterea presiunii pe infrastructura de utilități vor accentua disconfortul urban.

Clădirea, prin dimensiunile sale, va afecta parcul din Piata Eroilor care este singurul spațiu verde din zonă și care în prezent asigură o oază de verdeță într-o zonă foarte

tumultoasă ca și trafic, poluare cu noxe și poluare sonoră. O asemenea investiție, va face acest parc impracticabil.

Impact vizual negativ

În imediata proximitate a amplasamentului propus se află două elemente ale patrimoniului construit al municipiului Arad cu valoare arhitecturală și istorică: Podul Traian și Vama. Orice intervenție urbanistică de anvergură în această zonă trebuie să țină cont de regimul de protecție aferent acestor obiective și de impactul vizual și funcțional asupra cadrului construit existent.

Regimul de înălțime propus prin Studiul de Oportunitate compromite vizibilitatea și valoarea arhitecturală a acestor elemente de patrimoniu, generând un contrast disproportionat și o disonanță estetică gravă. Considerăm că nu a fost efectuat un studiu de impact asupra patrimoniului, ceea ce reprezintă o omisiune esențială în procesul de fundamentare a unei asemenea propuneri.

De asemenea, dacă s-ar realiza, construcția propusă ar fi în totală disonanță vizuală, ca și înălțime, cu celelalte clădiri care asigură frontul stradal al Căii Timisoarei. Cele mai înalte clădiri de aliniament al Căii Timisoarei, aflate în imediata vecinătate a obiectivului propus nu depășesc nici una P+2E.

Siguranța

Obiectivul propus este lipsit de o stație de distribuție a carburanților, fapt care ridică mari semne de întrebare asupra siguranței realizării unei asemenea investiții.

Lipsa unei justificări urbanistice reale și a unui interes public

Clădirile cu regim de înălțime mare nu sunt compatibile cu caracterul actual al zonei și încalcă principiile dezvoltării coerente prevăzute de Legea 350/2001. Studiul nu argumentează necesitatea dezvoltării într-un mod care să respecte echilibrul între interesul privat și interesul public.

Solicitări exprese:

1. Respingerea Studiului de Oportunitate în forma propusă
2. Modificarea funcțiunii prevăzute prin PUG să se facă printr-un PUZ care să țină cont de parametrii pe care PUG și RLU îl prevede expres pentru UTR 32, în special regimul de înălțime
3. Elaborarea unei documentații de urbanism care să țină cont de specificul local, de capacitatea infrastructurii existente și de dreptul la un mediu urban echilibrat al locuitorilor din zona.

În baza Legii 350/2001 și a dreptului constituțional la informare și participare publică, solicităm înregistrarea oficială a prezentei petiții colective și anexarea ei la dosarul consultării publice privind documentația urbanistică în cauză.”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației împreună cu raportul cu privire la propunerile/recomandările/întrebările formulate în cadrul dezbaterii publice la data de 14.04.2025, pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.38360/25.04.2025 inițiatorul documentației ne transmite:...” Toate argumentele expuse în cadrul raportului răspund și solicitării înregistrată cu nr.31083/02.04.2025, sens în care nu le vom relua și în cuprinsul prezentului script, cu titlu de răspuns, ci facem referire la răspunsurile oferite în raportul completat.”.....

Raportul cu privire la propunerile/recomandările/întrebările formulate în cadrul dezbaterii publice completat de către inițiatorul și elaboratorul documentației, (anexat) a fost afișat pe site-ul instituției.

Prin adresa nr.ad. 31083/A5/23.05.2025 s-a comunicat contestatările, că potrivit adresei de corespondență cu beneficiarul din data de 25.04.2025(trimisă anexat), argumentele expuse în cadrul Raportului cu privire la propunerile/recomandările/întrebările formulate în cadrul ședinței publice organizată de Primăria Municipiului Arad în data de 02.04.2025 răspund solicitărilor transmise.

Nu au mai fost înregistrate alte sesizări, până la această dată.

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.

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Ioana Bărbătei		28.05.2025
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		28.05.2025