

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
Etapa a 2-a – Consultarea asupra propunerilor preliminare

În conformitate cu prevederile Ordinului MDRT 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-a întocmit prezentul raport privind:

P.U.Z. și R.L.U. – Construire ansamblu rezidențial-locuințe colective, individuale, zona servicii comerț
Amplasament: – intravilan municipiul Arad, str.Lungă FN, CF 352206 Arad
Beneficiar: - SC LCV HOLDEST SRL
Proiectant: - SC TARA PLAN SRL, arh RUR Andreea Tutu , proiect nr. 291/2023

În vederea informării și consultării publicului s-au efectuat următoarele activități la etapa 2 – etapa de elaborare a propunerilor PUZ :

- urmare cererii depuse de către beneficiar cu nr. 68852/24.08.2023, completările depuse cu nr.84663/18.10.2023 și adresa Direcției Venituri nr.85949/23.10.2023 s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 16.11.2023.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 16.11.2023-30.11.2023.

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism identificate cu CF 302742, CF 304933, CF 317937, CF 364728, CF 344101, CF 348282, CF 303433, CF 305940, CF 357944, CF 314924, CF 315494, CF 300555, CF 302771, CF 344506, CF 344507, CF 344508, CF 305600, CF 301643, CF 318596, CF 333078, CF 322960, CF 310174, CF 314514, CF 335218, SC PROFI BETON SRL, FIRST BANK SA BUCUREȘTI, SC LUKOIL ROMANIA SRL, SC TOTAL RECOVER SRL, DIRECȚIA PATRIMONIU.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de către reprezentanții SC TOTAL RECOVER SRL la data de 24.11.2023 și SC LUKOIL ROMANIA SRL.

Prin adresele înregistrate cu nr. 92727/14.11.2023 și nr.96905/28.11.2023, SC LUKOIL ROMANIA SRL, ne transmite următoarele:

”Vă aducem la cunoștință pe această cale că Societatea noastră deține la adresa din Municipiul Arad, Str. Padurii nr. 2-4, Judet Arad, un depozit de produse petroliere (benzina/motorina) cu o capacitate totala de 5000 mc, care are in componență pentru aprovizionare o linie de cale ferata industrială (LFI) proprietate LUKOIL Romania care se racordeaza direct la infrastructura feroviara publica in Statia CF Arad Vest prin TDJ 19/21 .

Situație existentă LFI: Linia ferată industrială LUKOIL Romania - Depozit Arad a fost construită în anii 1970. LFI este încadrată la categoria I, înscrisă în Regulamentul tehnic de exploatare aprobat de CNCFR și AFER cu nr. 265-16.03.2007, actualizat pînă nr.265.1-22.02.2010 și nr.265.2-20.06.2010 și nr. 265.3 - 21.02.2022.

LFI funcționează pe baza Autorizației de exploatare LFI emis de AFER cu Seria AE nr. 174-R3 din 28.06.2022 și contract de exploatare încheiat cu Regionala CF Timișoara cu nr. 809/2022.

Depozitul LUKOIL Arad utilizează LFI în lungime de 4545 ml, care se compune din:

- Zona I: cuprinde linia de racord antestație, liniile antestației și linia de racord depozit;
- Zona II: cuprinde liniile 1,2,3,4 și 5 depozit.

Precizam că la momentul emiterii autorizațiilor de construire pentru construcția învecinată Depozitului LUKOIL Arad autoritățile competente trebuie să aibă în vedere respectarea prevederilor legale aplicabile referitor la distanțele normate prevăzute în normativele de specialitate, după cum urmează:

1. Conform OUG 12- 1998 CAPITOLUL IV - Siguranța și protecția infrastructurii feroviare

*Art. 29. - (1) în scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii incidentelor și accidentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.

**(2) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren. în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operative a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

(3 ') În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de interes public în domeniul infrastructurilor de transport și a altor proiecte pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii .

2. Conform Lege 402-2004 pentru aprobare Ordonanța nr. 60/2004 - reglementari

Art.II -(1)- Agentul economic care deține în proprietate sau cu chirie linia ferată industrială va asigura efectuarea verificării periodice a stării tehnice a acesteia și este direct răspunzător de orice abatere de la normele de funcționare și de desfășurare a traficului feroviar.

3. Conform Ordonanța nr.60/2004 Reglementări

Art.3-Aplicare

Normele tehnice utilizate pentru construirea, modernizarea, repararea și întreținerea infrastructurii feroviare publice se aplică și la liniile ferate industriale.

Art.4 -Aplicare

(2)Pentru orice intervenție la linia ferată industrială, care afectează zona de protecție sau de siguranță a infrastructurii feroviare publice, este necesară autorizarea de către Compania Națională de Căi Ferate C.F.R -SA, conform legislației în vigoare.”

.....
”Prin prezenta menționez că ne păstrăm observațiile și recomandările aduse prin adresa noastră către Primăria Arad cu nr. Ies. SEP- 1082- 10. 11 .2023 (nr. Înregistrare la Primărie 92727-14.11 .2023), referitor la:

Proiectul sus menționat, se află în imediată vecinătate a Depozitului LUKOIL Arad. situat la adresa din Municipiul Arad, Str. Padurii nr. 2-4, Județ Arad, este un depozit de produse petroliere (benzina,/motorina) cu o capacitate totală de 5000 mc, care are în componența pentru aprovizionare o linie de cale ferată industrială (LFI) proprietate LUKOIL România care se racordează direct la infrastructura feroviara publică în Stația CF Arad Vest prin TDJ 19/2 I .

Situație existentă LFI: Linia ferată industrială LUKOIL România Depozit Arad a fost construită în anii 1970. LFI este încadrată la categoria I, înscrisă în Regulamentul tehnic de exploatare aprobat de CNCFR și AFER cu nr. 265-16.03.2007, actualizat prin nr.265.1-22.02.2010: nr..265.2-20.06.2010 și nr. 265.3 - 21 .07.2022.

LFI funcționează pe baza Autorizației de exploatare LFI emis de AFER cu Seria AE nr. 174-R3 din 28.06.2022 și contract de exploatare încheiat cu Regionala CF Timisoara cu nr. 809/2022.

Depozitul LUKOIL Arad utilizează LFI în lungime de 4545 ml, care se compune din:

- Zona I: cuprinde linia de racord antestat, liniile antestat și linia de racord depozit;
- Zona II: cuprinde liniile 1,2,3,4 și 5 depozit.

Precizam că la momentul emiterii autorizațiilor de construire pentru construcția învecinată Depozitului LUKOIL Arad autoritățile competente trebuie să aibă în vedere respectarea prevederilor legale aplicabile referitor la distanțele normate prevăzute în normativele de specialitate. după cum urmează:

1. Conform OUC 12- 1998 CAPITOLUL IV - Siguranța și protecția infrastructurii feroviare

*Art. 29. - (1) în scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii incidentelor și accidentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.

** (2) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei caii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

(3) în zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de interes public în domeniul infrastructurilor de transport și a altor proiecte pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii.

2. Conform Lege 402-2004 pentru aprobare Ordonanța nr. 60/2004 - reglementari

Art. II. - (1) Agentul economic care deține în proprietate sau cu chirie linia ferată industrială va asigura efectuarea verificării periodice a stării tehnice a acesteia și este direct răspunzător de orice abatere de la normele de funcționare a liniei și de desfășurare a traficului feroviar.

Art. 3. Conform Ordonanța nr. 60/2004 - reglementari Art. 3. - Aplicare. Normele tehnice utilizate pentru construirea. Modernizarea, repararea și întreținerea infrastructurii feroviare publice se aplică și la liniile ferate industriale.

Art. 4. - Aplicare.

2) Pentru orice intervenție la linia ferată industrială, care afectează zona de protecție sau de siguranță a infrastructurii feroviare publice, este necesară autorizarea de către Compania Națională de Căi Ferate C.F.R.-SA, conform legislației în vigoare.

Alte acte normative specifice construcțiilor cu regim special:

De asemenea, precizăm ca Depozitul LUKOIL Arad se încadrează la obiectiv SEVESO conform Leg 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase - Amplasamentul intra sub incidenta prevederilor din legea 59/2016 la Nivel inferior.

Având în vedere cele de mai sus avem rugămintea să analizați situația supusă atenției și să dispuneți măsuri în consecință, măsuri care să asigure continuitatea desfășurării activității Societății în acord cu normele legale și tehnice aplicabile. ”

Solicitățile au fost transmise inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 05.12.2023 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.96598/27.11.2023 SC PROFI BETON SRL, ne transmite următoarele:

”Prin documentația de urbanism PUZ și RLU se solicită ca în mun. Arad pe strada Lunga FN să se dezvolte un ansamblu rezidențial de locuințe colective, individuale, cu zona servicii, comerț, pe o suprafață de 52862 mp.

Nu suntem de acord cu aprobarea acestui proiect.

Actualmente strazile Podului și Lunga fac parte din subzona industrială. În această zonă a municipiului își desfășoară activitatea mai mulți agenți economici, fiind o zonă preponderent industrială, situație în care apreciem că încadrarea zonei ca fiind rezidențială este total nejustificată. Subscrisa avem ca obiect de activitate fabricarea betonului - activitate pe care o vom desfășura și în viitor. Această activitate ar produce un disconfort evident unor potențiali locuitori a unei zone rezidențiale. Subscrisa am investit sume importante de bani pentru activitatea pe care o desfășurăm și ne-am dezvoltat afacerea în această zonă tocmai pentru că se află în zona industrială, nefiind zona rezidențială. Este evident că activitatea desfășurată de subscrisa - producerea de beton - este total incompatibilă cu construirea unui cartier rezidențial în vecinătate, întrucât activitatea noastră va crea un disconfort cert viitorilor locuitori ai unor case. De asemenea, precizăm că o eventuală aprobare a proiectului de dezvoltare a unui ansamblu rezidențial la o distanță atât de mică de o zonă industrială ar încălca normele de sănătate publică.

Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației prevede la art. 11 următoarele:

”(1) Este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr.1.524/2019, pentru următoarele obiective și activități:

s) stație de preparare mixturi asfaltice, betoane;

Precizam ca art. 11 din ordinul nr. 119/2014 prevedea expres ca distanța minimă de protecție sanitară între teritoriile protejate și o stație de preparare mixturi asfaltice sau betoane - unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației - este de minim 500 metri.

Precizam ca încadrarea zonei ca rezidențială ar afecta grav activitatea agenților economici care își desfășoară activitatea în această zonă. Este evident ca activitatea subscrisei și a celorlalți agenți economici vor produce disconfort viitorilor potențiali proprietari ai caselor care ar fi construite în zona rezidențială. Având în vedere aspectele precizate mai sus solicitam ca strada Podului și strada Lunga să rămână în continuare subzonă industrială.”

Prin adresa înregistrată cu nr.96595/27.11.2023 proprietarul parcelei identificate cu CF 314514, ne comunică faptul că nu este de acord cu schimbarea destinației zonei din subzona industrială în zona de locuințe.

Precizează că în viitor intenționează să dezvolte o afacere în domeniul industrial, care ar fi compatibilă cu dezvoltarea unui cartier rezidențial în zona limitrofă.

Prin adresa nr.97816/29.11.2023 reprezentantul SC TOTAL RECOVER SRL, ne transmite următoarele:

”Zona în care se află proprietatea Total Recover SRL este încadrată în acest moment ca și Subzonă Industrială. Pe amplasamentul nostru desfășurăm activitatea de colectare și balotare a deșeurilor reciclabile, având în curs de obținere a Autorizației de Mediu și pentru o fabrică de reciclare granule LDPE, investiție realizată parțial din Fonduri Europene.

Aceste activități au consecință a cel puțin 10-12 transporturi zilnice de camioane de mare tonaj, fapt pentru care cred ca este obligația dumneavoastră să informați dezvoltatorul imobiliar asupra aspectelor de mai sus. Prin trimiterea/primirea acestui răspuns, atât dumneavoastră cât și dezvoltatorul imobiliar, aveți posibilitatea evitării unor potențiale viitoare reclamații din partea viitorilor locatari învecinați cu proprietatea noastră.”

Solicitările au fost transmise inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 04.12.2023 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.105807/29.12.2023, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmite următoarele:

”Am luat la cunostinta despre intentia dumneavoastra de a va dezvolta activitatea curenta, inclusiv despre noua fabrica de reciclare granule LDPE, investitie realizata partial cu Fonduri Europene, proiect pentru care va felicitam. Evaluarea noastra este ca o fabrica noua de acest tip va avea in mod cert incorporate in procesul tehnologic echipamente noi si care fiind avizate prin Autorizatie de Mediu, vor respecta toate cerintele privind protectia mediului. Si la acest moment aveti drept vecini direct alipiti de incinta dvoastra, pe laturile sudice si estice, locuinte unifamiliale. Viitoarele loturi de locuinte propuse, prevad spre latura de sud limite posterioare ale acestora.

Viitorilor beneficiari ai loturilor/locuintelor propuse nu li se va ascunde faptul ca pe extrasul CF nr. 305046 proprietatea Total Recover s.r.l. functioneaza fabrica de reciclare granule LDPE, deja de la acest moment se poate vedea executia in curs a acesteia.

In calitate de proprietar privat al imobilului identificat prin extras de Carte Funciara nr.352206 Arad, numar cadastral 352206, amplasament in mun.Arad, suprafata totala teren 52.862 mp, INTRAVILAN, categorie de folosinta „curti – constructii „, si conform PUG situat in UTR nr.13-14, In 13c, cu functiune dominanta a zonei : locuire – zona rezidentiala, cu functiuni complementare admise: spatii comerciale si prestari servicii,

In plus fata de propunerile lucrarii de urbanism care se pot consulta pe site-ul www.primariarad.ro, precizam urmatoarele chestiuni punctuale:

- Functiunea propusa prin lucrarea de urbanism este identica cu functiunea principala a terenului conform prevederilor PUG actual.

- Funcțiunea propusă prin lucrarea de urbanism este identică cu funcțiunea principală a terenului conform prevederilor PUG proiect în elaborare.
- Proprietatea privată deținută de către „societate” este împrejmuită pe toate laturile sale, inclusiv spre latura sudică.
- Proprietatea privată deținută de către „societate” este accesată auto și pietonal prin accesele poziționate pe latura estică a acesteia, respectiv pe strada Lunga.
- Proiectul de urbanism propune păstrarea (cu modernizare și adaptare la noua configurație conform PUZ) acceselor auto/pietonal existente, adică păstrarea poziționării acestora pe latura estică a proprietății, adică pe strada Lunga.
- Nu se propun a fi realizate accese către latura sudică a amplasamentului.”

Răspunsul a fost transmis SC TOTAL RECOVER SRL data de 04.01.2024.

Prin adresa înregistrată înregistrată cu nr.105815/29.12.2023 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmite următoarele:

” În calitate de proprietar privat al imobilului identificat prin extras de Carte Funciara nr.352206 Arad, număr cadastral 352206, amplasament în mun.Arad, suprafața totală teren 52.862 mp, INTRAVILAN, categorie de folosință „curți – construcții”, și conform PUG situat în UTR nr.13-14, În 13c, cu funcțiune dominantă a zonei : locuire – zonă rezidențială, cu funcțiuni complementare admise: spații comerciale și prestări servicii,

În plus față de propunerile lucrării de urbanism care se pot consulta pe site-ul www.primariarad.ro, precizăm următoarele chestiuni punctuale:

- Proprietatea privată deținută de către „societate” nu are sarcini sau servituti notate în extrasul de Carte Funciara nr.352206 Arad.
- Funcțiunea propusă prin lucrarea de urbanism este identică cu funcțiunea principală a terenului conform prevederilor PUG actual.
- Funcțiunea propusă prin lucrarea de urbanism este identică cu funcțiunea principală a terenului conform prevederilor PUG proiect în elaborare.
- Proprietatea privată deținută de către „societate” este împrejmuită pe toate laturile sale, inclusiv spre latura sudică.
- Proprietatea privată deținută de către „societate” este accesată auto și pietonal prin accesele poziționate pe latura estică a acesteia, respectiv pe strada Lunga.
- Proiectul de urbanism propune păstrarea (cu modernizare și adaptare la noua configurație conform PUZ) acceselor auto/pietonal existente, adică păstrarea poziționării acestora pe latura estică a proprietății, adică pe strada Lunga.
- În paralel cu accesele propuse pe latura estică (str.Lunga) proiectul de urbanism prevede și posibilitatea ca în etape ulterioare de dezvoltare a vecinătăților de pe latura de nord și vest, pe aceste laturi să fie realizate și alte accese auto și pietonale. Această opțiune nu este una obligatorie, ci permisă dacă o dezvoltare ulterioară a zonei va justifica această conectare.
- Nu se propun a fi realizate accese către latura sudică a amplasamentului.
- Locuințele colective permise prin această lucrare de urbanism sunt permise doar de tipul „duplex” cu maxim 2 apartamente/imobil.

- Propunerile proiectului de urbanism se limiteaza exclusiv la terenul aflat in proprietatea privata a s.c. LCV Holdest s.r.l., teren privat imprejmuit pe toate laturile sale.
- In etapa de consultare a publicului, nu va este solicitat acordul privind lucrarea de urbanism in curs de elaborare.
- La sud de incinta detinuta de catre Profi Beton s.r.l. va invecinati cu locuinte unifamiliale situate la o distanta mult mai mica decit cele propuse in lucrarea de urbanism.
- Lucrarea de urbanism propune spre latura de sud a incintei laturi posterioare a viitoarelor loturi de locuinte.”

Raspunsul a fost transmis proprietarul parcelei identificate cu CF 314514, la data de 04.01.2024.

Prin adresa înregistrată înregistrată cu nr.105812/29.12.2023 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmite următoarele:

”In calitate de proprietar privat al imobilului identificat prin extras de Carte Funciara nr.352206 Arad, numar cadastral 352206, amplasament in mun.Arad, suprafata totala teren 52.862 mp, INTRAVILAN, categorie de folosinta „ curti – constructii „ si conform PUG situat in UTR nr.13-14, In 13c, cu functiune dominanta a zonei : locuire – zona rezidentiala, cu functiuni complementare admise: spatii comerciale si prestari servicii,

In plus fata de propunerile lucrarii de urbanism care se pot consulta pe site-ul www.primariarad.ro, precizam urmatoarele chestiuni punctuale:

- Proprietatea privata detinuta de catre „societate” nu are sarcini sau servituti notate in extrasul de Carte Funciara nr.352206 Arad.
- Functiunea propusa prin lucrarea de urbanism este identica cu functiunea principala a terenului conform prevederilor PUG actual.
- Functiunea propusa prin lucrarea de urbanism este identica cu functiunea principala a terenului conform prevederilor PUG proiect in elaborare.
- Proprietatea privata detinuta de catre „societate” este imprejmuita pe toate laturile sale, inclusiv spre latura sudica.
- Proprietatea privata detinuta de catre „societate” este accesata auto si pietonal prin accesele pozitionate pe latura estica a acesteia, respectiv pe strada Lunga.
- Proiectul de urbanism propune pastrarea (cu modernizare si adaptare la noua configuratie conform PUZ) acceselor auto/pietonal existente, adica pastrarea pozitionarii acestora pe latura estica a proprietatii, adica pe strada Lunga.
- In paralel cu accesele propuse pe latura estica (str.Lunga) proiectul de urbanism prevede si posibilitatea ca in etape ulterioare de dezvoltare a vecinitatilor de pe latura de nord si vest, pe aceste laturi sa fie realizate si alte accese auto si pietonale. Aceasta optiune nu este una obligatorie, ci permisa daca o dezvoltare ulterioara a zonei va justifica aceasta conectare.
- Nu se propun a fi realizate accese catre latura sudica a amplasamentului.
- Locuintele colective permise prin aceasta lucrare de urbanism sint permise doar de tipul „duplex” cu maxim 2 apartamente/imobil.
- Propunerile proiectului de urbanism se limiteaza exclusiv la terenul aflat in proprietatea privata a s.c. LCV Holdest s.r.l., teren privat imprejmuit pe toate laturile sale.

- In etapa de consultare a publicului, nu va este solicitat acordul privind lucrarea de urbanism in curs de elaborare.

- La sud de incinta detinuta de catre Profi Beton s.r.l. va invecinati cu locuinte unifamiliale situate la o distanta mult mai mica decit cele propuse in lucrarea de urbanism.

- Lucrarea de urbanism propune spre latura de sud a incintei laturi posterioare a viitoarelor loturi de locuinte.”

Raspunsul a fost transmis SC PROFI BETON SRL , la data de 04.01.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.610/04.01.2024 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmite următoarele:

In calitate de proprietar privat al imobilului identificat prin extras de Carte Funciara nr.352206 Arad, numar cadastral 352206, amplasament in mun.Arad, suprafata totala teren 52.862 mp, INTRAVILAN, categorie de folosinta „ curti – constructii „, si conform PUG situat in UTR nr.13-14, In 13c, cu functiune dominanta a zonei : locuire – zona rezidentiala, cu functiuni complementare admise: spatii comerciale si prestari servicii,

In plus fata de propunerile lucrarii de urbanism care se pot consulta pe site-ul www.primariarad.ro, precizam urmatoarele chestiuni punctuale:

- Proprietatea privata detinuta de catre „societate” nu are sarcini sau servituti notate in extrasul de Carte Funciara nr.352206 Arad.

- Functiunea propusa prin lucrarea de urbanism este identica cu functiunea principala a terenului conform prevederilor PUG actual.

- Functiunea propusa prin lucrarea de urbanism este identica cu functiunea principala a terenului conform prevederilor PUG proiect in elaborare.

- Proprietatea privata detinuta de catre „societate” este imprejmuita pe toate laturile sale, inclusiv spre latura sudica.

- Proprietatea privata detinuta de catre „societate” este accesata auto si pietonal prin accesele pozitionate pe latura estica a acesteia, respectiv pe strada Lunga.

- Proiectul de urbanism propune pastrarea (cu modernizare si adaptare la noua configuratie conform PUZ) acceselor auto/pietonal existente, adica pastrarea pozitionarii acestora pe latura estica a proprietatii, adica pe strada Lunga.

- In paralel cu accesele propuse pe latura estica (str.Lunga) proiectul de urbanism prevede si posibilitatea ca in etape ulterioare de dezvoltare a vecinitatilor de pe latura de nord si vest, pe aceste laturi sa fie realizate si alte accese auto si pietonale. Aceasta optiune nu este una obligatorie, ci permisa daca o dezvoltare ulterioara a zonei va justifica aceasta conectare.

- Nu se propun a fi realizate accese catre latura sudica a amplasamentului.

- Locuintele colective permise prin aceasta lucrare de urbanism sint permise doar de tipul „duplex” cu maxim 2 apartamente/imobil.

- Distanța minima dintre proprietatea privata a s.c. LCV Holdest s.r.l. si rezervoarele de carburanti din depozitul LUKOIL de pe strada Padurii, nr.2-4, este peste 520 m, nu consideram corecta formularea „in imediata vecinatate a depozitului Arad...”

- Referitor la datele privind proprietatea asupra terenului cu care ne invecinam la sud, Va atasm extrasul de Carte Funciara nr.335018 Arad, extravilan, suprafata teren 15.400 mp, teren unde avem ca si inscriere provizorie drept de proprietate Legea 7/1996 art 13 alin 10, cota actuala 1/1 Unitatea

Administrativ Teritoriala ARAD. Nu se observa in extrasul CF drepturi de proprietate ale LUKOIL. Pe acest extras de asemenea nu sint notate sarcini sau servituti.

- Limitele cadastrale ale proprietatii LUKOIL nu se invecineaza, nu se alipesc cu terenul proprietatea privata a s.c. LCV Holdest s.r.l.

- Nu detinem documente care sa ateste asupra liniei de cale ferata LFI drepturi de proprietate in favoarea LUKOIL, reiteram precedentele 2 paragrafe, unde conform extrasului CF nr.335018 Arad nu avem referinte despre drepturi de proprietate LUKOIL. Ca si o paranteza, o sa observati ca extrasul CF nr.335017 Arad ce va punem la dispozitie a fost solicitat in cursul lunii aprilie 2023, tocmai pentru a ne clarifica din faza de elaborare a lucrarii de urbanism asupra proprietarilor de drept ai terenurilor invecinate. Si la acest moment acest extras CF pastreaza exact aceleasi mentiuni referitoare la proprietar si proprietate ca si la momentul aprilie 2023. Consideram inexacta formularea dumneavoastra „ are in componenta pentru aprovizionare o linie de cale ferata industrială proprietate Lukoil...”. Facem aceasta afirmatie conform extras CF nr.335018 Arad.

- Referitor la zona I a depozitului Lukoil Arad, facem precizarea ca linia de racord antestatie, liniile antestatiei si linia de racord depozit, si la acest moment parcurg portiuni de traseu printre locuinte, zone de servicii/productie, depozitare.

- Propunerile proiectului de urbanism se limiteaza exclusiv la terenul aflat in proprietatea privata a s.c. LCV Holdest s.r.l., teren privat imprejmuit pe toate laturile sale.

- Pentru verificarile privind starea tehnica a liniei ferate industriale nu se acceseaza terenul proprietatea privata a s.c. LCV Holdest s.r.l. si nici a celorlalti proprietari de imobile din zona (care se afla cu constructii amplasate la mai putin 5,00 m (cinci,00 metri) fata de linia ferata industrială. Aceste lucrari se realizeaza exclusiv in afara proprietatilor detinute de catre proprietari privati.

- Referitor la art.4 Aplicare „, pentru orice interventie la linia ferata industrială...”. Nu se aplica in acest context, proiectul de urbanism nu propune nici o interventie la linia de cale ferata.

Legat de pct.4, si anume depozitul Lukoil Arad este obiectiv SEVESO, precizam ca prin aplicarea matricei de compatibilitate teritoriala cu alternativa neconstruita, se aplica prevederile art.17 lit. c) din Ordinul 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distantelor adecvate fata de sursele potentiale de risc din cadrul amplasamentelor care se incadreaza in prevederile Legii nr.59/2010 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sint implicate substante periculoase in activitatile de amenajare a teritoriului si urbanism: „, daca prin aplicarea matricei de compatibilitate teritoriala fara alternativa construita se intilneste cel putin o situatie de incompatibilitate existenta, atunci noile dezvoltari se fac in concordanta cu matricea de compatibilitate teritoriala cu alternativa construita, conform tabelului 2 din anexa nr.3”. Deci din punctul de vedere al impunerilor obiectiv SEVESO, proiectul de urbanism este elaborat conform legilor in vigoare.

Raspunsul a fost transmis SC LUKOIL ROMANIA SRL la data de 05.01.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.3217/15.01.2024 reprezentantul SC PROFI BETON SRL ne transmite următoarele:

”Referitor la raspunsul nr. Ad.105812/A5/04.01.2024 privind propunerea documentației de urbanism P.U.Z. si R.L.U - construire ansamblu rezidențial - locuințe colective, individuale, zona servicii, comerț, amplasament: mun.Arad, str. Lunga, FN, generat de imobilele identificate cu extrasul de carte funciara: C.F. 352206 - Arad, beneficiar sc LCV HOLDEST SRL, prin prezenta va menționam următoarele:

- Zona in care societatea noastră deține punctul de lucru este încadrata in Subzona Industrială
- Activitatea desfășurată la punctul de lucru din Arad, strada Podului, FN este de fabricare a betonului, activitate ce implica trafic intens de camioane de mare tonaj, fapt pentru care credem ca este obligatia dumneavoastră sa informați dezvoltatorul imobiliar asupra aspectelor sus-mentionate.

Prin trimiterea/primirea acestui răspuns, atât dumneavoastră cât și dezvoltatorul imobiliar, aveți posibilitatea evitării unor potențiale viitoare reclamații din partea viitorilor locatari învecinați cu proprietatea noastră.”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 18.01.2024 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.5821/25.01.2024, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmite următoarele:

”In calitate de proprietar privat al imobilului identificat prin extras de Carte Funciara nr.352206 Arad, numar cadastral 352206, amplasament in mun.Arad, suprafata totala teren 52.862 mp, INTRAVILAN, categorie de folosinta „ curti – constructii „, si conform PUG situat in UTR nr.13-14, In 13c, cu functiune dominanta a zonei : locuire – zona rezidentiala, cu functiuni complementare admise: spatii comerciale si prestari servicii,

Precizam ca am luat cunostinta de faptul ca societatea comerciala Profi Beton srl:

- desfasoara activitatea sa curenta pe un teren incadrat in Subzona Industrială.
- activitatea desfasurata la punctul dumneavoastra de lucru din mun. Arad, str.Podului, FN este de fabricare a betonului, activitate care implica trafic intens de camioane de mare tonaj.

Viitorilor beneficiari ai loturilor/locuintelor propuse nu li se va ascunde faptul ca in vecinatate functioneaza s.c. Profi Beton s.r.l. cu specificul de activitate mentionat anterior, acestia pot vedea instalatiile tehnologice ce sint utilizate pe amplasamentul dumneavoastra.”

Răspunsul a fost transmis către SC PROFİ BETON SRL la data de 30.01.2024, prin posta și prin email.

Prin adresa înregistrată cu nr.11361/09.02.2024 , SC LUKOIL ROMANIA SRL, ne transmite următoarele:

”Urmare a adresei identificate cu nr. Int. DDE-0095-15.01.2024 privind răspunsul inițiatorului și elaboratorului documentatiei la solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 96905,92727, 68852/A5/05.01.2024, referitoare la documentația P.U.Z. și R.L.U.- Construire ansamblu rezidențial-locuinte colective, individuale, zona servicii-comerț, amplasament intravilan str. Lunga FN, generat de imobilele identificate cu extrasul de carte funciara: C.F. 352206 - Arad. Suprafata reglementata = 52862 mp conform CF, beneficiar; LCV HOLDEST SRL ("Proiectul"), aflat in etapa a II-a de elaborare a propunerilor. Prin prezenta:

i. Reiterăm observațiile așa cum sunt detaliate in cuprinsul adresei emise de către Societate către Primaria Arad, identificate cu nr. Ies. SEP-1082-10.11.2023 (nr. Inregistrare la Primărie 92727-14.11.2023), respectiv prin adresa Primaria Arad cu nr. Ies. SEP-I 135-28.11.2023 (nr. Inregistrare la Primărie 96905-28.11.2023), astfel :

➤ Proiectul se afla in imediata vecinătate a Depozitului LUKOIL Arad, situat la adresa din Municipiul Arad, Str, Padurii nr. 2-4, Judel Arad ("Depozitul), incinta ce are ca destinație depozitarea de produse petroliere (benzina/motorina) cu o capacitate totala de 5.000 mc. Depozitul are in componență pentru aprovizionare o linie de cale ferata industrială (LFI), proprietate LUKOIL Romania, care se racordeaza direct la infrastructura feroviara publica in Statia CF Arad Vest prin TDJ 19/21. Subliniem faptul că afectarea in vreun fel a dreptului de proprietate, respectiv de folosința a căii ferate, duce la imposibilitatea desfășurării activității Societății.

➤ Menționăm ca potrivit Certificatului de urbanism nr. 1476 din 24.08.2022 emis de Primaria Municipiului Arad pentru Elaborare P.U.Z. și R.L.U.- Proiectul, exista obligația obținerii

"Acordul proprietantului de linie ferată", în spetă LUKOIL Romania SRL, iar până la data prezentei Societatea nu a primit de la LCV HOLDEST SRL o solicitare în acest sens.

De asemenea, subliniem faptul că din analiza extrasului CF nr. 4380 din 16.01.2024 eliberat pentru nr. cadastral 335018, înscris în CF nr. 335018 Arad, rezulta faptul că terenul are categoria de folosință cale ferată. Prin urmare orice lucrare de construire învecinată acestui număr cadastral se supune legislației aplicabile în domeniul cailor ferate, după cum urmează:

Ordonanța de urgență nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române

CAPITOLUL IV – Siguranța și protecția infrastructurii feroviare

*Art. 29. - (1) În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii incidentelor și accidentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.

-(2) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

-(3) În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de interes public în domeniul infrastructurilor de transport și a altor proiecte pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii .

ii. Înțelegem că în zona afectată s-au efectuat lucrări sistematice de cadastru, însă până la data prezentei vă informăm că Societatea nu a fost notificată nici cu privire la efectuarea acestor lucrări și nici cu privire la modalitatea în care se pot iniția demersurile specifice întabulării dreptului de proprietate asupra căii ferate.

În acord cu prevederile legale " sistemul integrat de cadastru și carte funciară cuprinde evidența tehnică, economică și juridică a imobilelor din aceeași unitate administrativ teritorială: comună, oraș sau municipiu".

În cadastru sistematic se înregistrează din oficiu în sistemul integrat de cadastru și carte funciară toate imobilele dintr-o unitate administrativ-teritorială sau sector cadastral.

Din documentele întocmite urmare a efectuării acestor lucrări sistematice, și anume din analiza extrasului CF nr. 4380 din 16.01 .2024 eliberat pentru nr. cadastral 335018, înscris în CF nr. 335018 Arad, observăm faptul că a fost identificat terenul aferent căii ferate și înscris provizoriu în favoarea Unității Administrativ Teritoriale Arad, însă nu s-au efectuat demersuri pentru a se înscrie și dreptul de proprietate al Societății asupra căii ferate, demers obligatoriu în cadrul acestor lucrări sistematice.

În acest sens avem rugămintea să, ne comunicați modalitatea de remediere a erorii materiale identificate, și anume neevidențierea căii ferate, proprietatea Societății.

Neluarea în considerare a regimului juridic a căii ferate și neactualizarea documentelor de cadastru pot afecta desfășurarea activității Depozitului, caz în care menționăm faptul că Societatea își rezervă dreptul de a iniția toate acțiunile specifice restabilirii situației de fapt, având în vedere faptul că LUKOIL România SRL și-a îndeplinit toate obligațiile legale și a informat în timp util autoritatea competentă în soluționarea aspectelor detaliate în cuprinsul prezentei.

Menționăm că prezenta adresă nu poate fi considerată drept un acord implicit sau explicit din partea Societății în sensul celui solicitat în cuprinsul Certificatului de urbanism nr. 1476 din 24.08.2022 emis de Primăria Municipiului Arad.

Având în vedere cele de mai sus avem rugămintea să analizați situația supusă atenției și să dispuneți măsuri în consecință, măsuri care să asigure continuitatea desfășurării activității Societății în acord cu normele legale și tehnice aplicabile....."

Prin adresa nr.ad.68852/A5/13.02.2024 s-a solicitat inițiatorului și elaboratorului documentației necesitatea regândirii soluției urbanistice a amplasamentului propus spre reglementare, și corelarea cu Ordonanța de urgență nr.12 din 7 iulie 1998.

Prin adresa înregistrată cu nr.19499/06.03.2024 este depusă documentația modificată, cu implementarea unei zone de retragere a viitoarelor construcții de 20m față de linia de cale ferată industrială.

În perioada 04.04.2024-18.04.2024 a fost reluată procedura de informare și consultare a populației pentru soluția revizuită.

S-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 04.04.2024.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 04.04.2024-18.04.2024.

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

- au fost notificați vecinii care au transmis contestații în perioada de informare și consultare a populației, inclusiv SC LUKOIL SRL.

Nu au mai fost înregistrate sesizări.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile corespunzătoare etapei de elaborare a propunerilor PUZ, se va putea începe circuitul legal de avizare.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

Arhitect Șef
Arh.Emilian-Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh. Ioana Bărbăței		22.04.24
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		19.04.2024

Red. A.G./2ex

