

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 două clădiri cu destinația de locuințe colective

Inițiatorii documentației: SC ERRE INVEST ROMAN SRL

Amplasament - municipiul Arad, str.Codrului nr.1C

Proiectant – SC PROIECT LINIA B SRL, arh RUR Alexandru Nagy-Vizitiu, proiect nr.12/2022

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

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul

1.Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:

La etapa 1 - intenția de elaborare a documentației P.U.Z. și R.L.U.

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad nr. 52053/30.06.2022, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 29.07.2022;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 29.07.2022 pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 29.07.2022-10.08.2022 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 P.U.Z. și R.L.U. aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 25450/24.03.2023, completările depuse cu nr.36093/27.04.2023, 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 08.05.2023;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 08.05.2023 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 08.05.2023-22.05.2023 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale

Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

Au fost trimise scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației P.U.Z. la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate din str.codrului nr.1-2, nr.3, nr.4, nr.5, SC EFECTIV HOUSE SRL, SC TERRA NOVA INDUSTRY SRL, DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

Prin adresa înregistrată cu nr.42995/19.05.2023 ASOCIATIA GAI CARTIERUL NOSTRU transmite următoarele:

”Zona studiată-nu este suficient de mare, încât să iese în evidență faptul că pe toată latura vestică a străzii Codrului exista doar locuințe cu regim de înălțime parter.

Contestam:NECESITATE și OPORTUNITATE: Ar fi oportun să se construiască locuințe P, P+1E, conform caracterului zonei și țesutului urban al cartierului Gai.Nu există blocuri!!!

În memoriul de arhitectură se face referire la faptul că același investitor va dezvolta un microcartier....cu străzi proiectate de categoria III, cu 2 benzi pe sens. Ținând cont de implicațiile ce le aduce creșterea semnificativă a traficului în zonă.Se povestește despre străzi ce nu fac obiectul PUZ supus dezbaterei publice:PUZ -ul trebuie elaborat pentru acest viitor microcartier!!! Este obligatoriu realizarea unui studiu de trafic în zonă. Trebuie studiat unde debrușează tot acest trafic în relația cu municipiul Arad.

Toate calculele se vor face în funcție de numărul maxim de unități locative ce se vor realiza în viitorul microcartier.

În funcție de numărul de unități locative rezultate, este foarte posibil să fie necesar să se prevadă dotări precum: creșă, grădiniță, dispensar medical,spații comerciale, alte servicii!!!

Necesarul de apă, canalizare trebuie calculat în funcție de necesitățile întregului microcartier.

Trebuie studiat necesarul de apă pentru stingerea incendiilor, rezerva de apa pentru microcartier. Nu se poate face stingerea din rețeaua publică, ținând cont de distanța imobilelor față de rețea (dacă exista...)

În partea scrisa se menționeaza că numărul de apartamente se va stabili la faza DTAC, respectiv PT. Asta înseamna ca la faza PUZ, NU se poate estimanumărul de locuri de parcare necesare. Pentru 50 apartamente, necesar locuri parcare=100. Suprafata necesara pentru realizarea acestora este de 2,5mx5mx100buc=1250mpx la care se adauga circulațiile necesare.1250mpx1,5=minimum 1875mp.

În memoriu scrie că se face parcare și la demisolul celor doua imobile. Prin configurația lor, respectiv 12,60x33,40 se poate asigura parcare la demisol doar pe un singur rand, deci vor rezulta la demisol maxim 12 locuri de parcare pentru fiecare dintre cele 2 imobile.

Deci numărul de locuri de parcare conform planselor prezentate este de: 29+18+12+12=71 locuri = insuficient.

Vezi hotărârea 573/26.10.2022 Arad privind spațiile verzi.

În memoriul PUZ scrie de un număr de 50 apartamente.

Breviarul de calcul pentru necesar de apa-canalizare este făcut pentru 110 persoane, ...ori mai corect era să se facă pentru 3 persoane de apartament, respectiv 150 persoane.

Rog respectati aprobarea acestui PUZ ilegal și inoportun.”

Sesizarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 29.05.2023 pentru a răspunde.

Prin adresa înregistrată cu nr.47969/08.06.2023 elaboratorul documentației ne transmite următorul răspuns:

” Răspuns la solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.42995/19.05.2023

CONTESTATIE

Referitor la PUZ -Construire locuinte colective ,Arad str Codrului 1C.

Zona studiată – nu este suficient de mare, încât să iasă în evidență faptul că pe toată latura vestică a străzii Codrului există doar locuințe cu regim de înălțime parter.

Contestam : NECESITATE ȘI OPORTUNITATE: Ar fi oportun să se construiască locuințe P, P+1E, conform caracterului zonei și țesutului urban al cartierului Gai. Nu există blocuri !!!!

RĂSPUNS:

Zona studiată din documentația prezentată, deși face referire la alt cvartal, cuprinde și o parte din latura vestică a străzii Codrului unde există construcții cu regim de înălțime P, P+M, P+1 și chiar P+1+M (clădirea de pe strada Codrului colț cu strada Grădinarilor), nu doar locuințe cu regim de înălțime parter. De asemenea, tot în aceeași zonă, în partea nordică a străzii Bogdan Voievod există un bloc de locuințe în regim de înălțime P+4E.

Considerăm că parcela studiată, respectiv întreaga suprafață de teren deținută de beneficiar face parte urbanistic dintr-un cvartal distinct față de zona de locuințe adiacentă, iar propunerea din cadrul PUZ- ului este o reconversie a unui teren industrial, într-o zonă de locuințe colective cu spații verzi amenajate. Propunerea nu daunează caracterului zonei și țesutului urban existent, prin regenerarea unui teren nefolosit în momentul de față.

În memoriul de arhitectură se face referire la faptul că același investitor va dezvolta un microcartier....cu străzi proiectate de categoria III, cu 2 benzi pe sens. Ținând cont de implicațiile ce le aduce creșterea semnificativă a traficului în zonă. Se povesteste despre străzi ce nu fac obiectul PUZ supus dezbaterii publice:

PUZ-ul trebuie elaborat pentru acest viitor microcartier !!! Este obligatoriu realizarea unui studiu de trafic în zonă. Trebuie studiat unde debușează tot acest trafic în relația cu mun Arad.

Toate calculele se vor face în funcție de numărul maxim de unități locative ce se vor realiza în viitorul microcartier.

În funcție de numărul de unități locative rezultate, este foarte posibil să fie necesar să se prevadă dotări precum: creșă, grădiniță, dispensar medical, speții comerciale, alte servicii !!!

Necesarul de apă, canalizare trebuie calculat în funcție de necesitățile întregului microcartier.

Trebuie studiat necesarul de apă pentru stingerea incendiilor, rezervă de apă pentru microcartier. Nu se poate face stingerea din rețeaua publică, ținând cont de distanța imobilelor față de rețea (dacă există...)

RĂSPUNS:

Documentația prezentată pentru dezbateră publică a fost elaborată doar pentru parcela înscrisă în CF. nr.357197 Arad în suprafața de 5768mp.

PUZ-ul nu a fost elaborat pentru întreaga suprafață deținută de beneficiarul S.C. ERRE INVEST ROMAN S.R.L. deoarece investitorul a considerat oportun să testeze interesul pieței imobiliare pentru o astfel de investiție.

Menționăm că investitorul a avut un PUZ aprobat pe întreaga suprafața pe care o deține. Prin HCLMA NR 262/2008 a fost aprobat PUZ - CONSTRUIRE ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE beneficiar fiind S.C. ERRE INVEST ROMAN S.R.L. În cadrul PUZ-ului aprobat prin HCLMA NR 262/2008, incinta studiată a fost în suprafața de 40144 mp iar regimul de înălțime propus și aprobat a fost P + 8 + M pentru locuințe colective și comerț cu realizarea unei dale urbane (accese și parcare subterană). Această investiție nu a mai fost realizată deoarece a intervenit criza din acea perioadă, iar în contextul actual beneficiarul nu dorește să realizeze o investiție majoră pe care să nu o poată susține în timp.

Întregul teren deținut de beneficiar prin poziționarea sa, are posibilitatea realizării unor accese pe cele trei străzi care delimitează cvartalul, respectiv strada Bogdan Voievod, strada Meșterul Manole și strada Codrului dar acest aspect nu are relevanță în contextul actual, PUZ-ul fiind elaborat strict în cadrul incintei studiate și anume o singură parcelă.

În cadrul memoriului tehnic la punctul 3.4 – Modernizare circulației – se face referire la strazile care se propun în cadrul incintei studiate și nu în cadrul zonei studiate - „*Strazile vor fi proiectate ca străzi categoria a III-a pentru viteza de proiectare de 40-50 km/h cu câte două benzi de circulație pe sens, cu lățimea unei benzi de 3,50 m, iar lățimea carosabilului de 7,00 m.*” (conform planșelor din documentație)

Necesarul de apă, canalizare și cel pentru stingerea incendiilor a fost calculat strict pentru incinta studiată deoarece pentru aceasta a fost elaborat PUZ-ul, nu pentru întreaga suprafață deținută de beneficiar. De asemenea, calculul va fi făcut în momentul elaborării proiectului pentru faza D.T.A.C. respectiv P.T. pentru numărul exact de apartamente propus la faza respectivă.

In partea scrisă se menționează că numărul de apartamente se va stabili la faza de DTAC, respectiv PT. Asta înseamnă că la faza PUZ, **NU** se poate estima numărul de locuri de parcaje necesare. Pentru 50 apartamente, necesar locuri parcare=100
Suprafața necesară pentru realizarea acestora este de 2,5m x 5m x 100buc = 1250mp, la care se adaugă circulațiile necesare.

$1250\text{mp} \times 1,5 = \text{minim } 1875\text{mp}$

In memoriu scrie că se face parcare și la demisolul celor două imobile. Prin configurația lor, respectiv 12,60 x 33,40, se poate asigura parcare la demisol doar pe un singur rand, deci vor rezulta la demisol maxim 12 locuri de parcare pentru fiecare dintre cele 2 imobile.

**Deci numărul de locuri de parcare conform planșelor prezentate este de :
 $29 + 18 + 12 + 12 = 71 \text{ locuri} = \text{insuficient}$**

RĂSPUNS:

In cadrul memoriului tehnic punctul 3.5 –Zonificare funcțională, subpunctul C2 –Subunitate funcțională destinată amenajării circulației carosabile, pietonale și parcarilor in incintă se precizează numărul de apartamente, aproximativ de 50 apartamente.

„ La faza PUZ se va evalua numărul de parcare la numărul aproximativ de 50 apartamente și un coeficient minim de 2,00 locuri de parcare / apartament.

La proiectarea in faza PTh se va stabili numărul de apartamente și se vor amplasa un număr de parcare de $2,0 \times \text{nr. de apartamente}$.”

Parcarea propusă la demisolul celor două clădiri se va face pe două rânduri, dimensiunile totale ale fiecărei clădiri (incluzând parcare de la demisol) sunt de 33,40m x 17,00m (conform secțiune atașată). Astfel numărul de parcare este suficient pentru numărul de apartamente propus la această fază a proiectului.



Secțiune parcare demisol

Vezi hotararea 573/26.10.2022 Arad privind spațiile verzi:

[https://www.primariaarad.ro/dm_arad/2022/hotarari.nsf/7E3EDB0B6AC97741C22588F40035F392/\\$FILE/572%20H%20din%2026%2010%202022.pdf?Open](https://www.primariaarad.ro/dm_arad/2022/hotarari.nsf/7E3EDB0B6AC97741C22588F40035F392/$FILE/572%20H%20din%2026%2010%202022.pdf?Open)

RĂSPUNS:

Conform hotărârii nr. 572/ 26.10.2022 – C.L.M. Arad necesarul de suprafață spații verzi pentru construcții de locuințe colective este un procent minim de 25% din suprafața totală a terenului. Prin reglementările prevăzute în cadrul P.U.Z.-ului pentru incinta studiată suprafața propusă a spațiului verde raportată la suprafața totală a terenului este de 43,12% ceea ce respectă cerințele din hotărârea menționată.

În memoriul PUZ scrie de un număr de 50 apartamente.

Breviarul de calcul pentru necesar de apă – canalizare este făcut pentru 110 persoane,...ori mai corect era să se facă pt 3 persoane de apartament, respectiv 150 persoane;

RĂSPUNS:

În cadrul proiectului a fost realizat un calcul aproximativ al numărului de persoane având în vedere că s-a ținut cont de faptul că apartamentele vor avea 1, 2 sau 3 camere.

Numărul exact de persoane va fi stabilit la faza D.T.A.C. respectiv P.T. când va fi stabilit și numărul și tipul apartamentelor unde breviarul de calcul va fi refăcut astfel încât să fie acoperit necesarul pentru fiecare persoană

În concluzie, ținând cont de cele menționate mai sus, suntem de părere că aprobarea acestui P.U.Z. și realizarea acestei investiții ar aduce o regenerare a zonei, incinta studiată fiind nefolosită în momentul actual.”

Raspunsul a fost transmis contestatarilor prin email si prin posta la data de 12.06.2023. Nu au fost înregistrate alte sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

ARHITECT ȘEF

Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh.Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		22.11.2023