

Proiect
Nr. 514/29.09.2022
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire clădire cu destinația de spații comerciale și funcțiunea spații servicii
și desființare clădiri existente ”, Municipiul Arad, str. Bucegi, nr. 2,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 346076- Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 74427/ A5 / 27.09.2022,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 73481/A5/27.09.2022, 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 raportul de specialitate nr. 74426/ A5 /27.09.2022, a Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 33/27.09.2022,

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 Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-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 clădire cu destinația de spații comerciale și funcțiunea spații servicii și desființare clădiri existente”, Mun. Arad, str. Bucegi, nr. 2, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 346076 - Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1.1. Beneficiari: ILIEȘ VIORICA

1.2. Elaborator: proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Dorin CRAINIC, pr.nr. 28/2021

1.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 346076 - Arad și constituie proprietatea privată a persoanei fizice ILIEȘ VIORICA, măsurând o suprafață totală de 261 mp.

Art.2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

2.1. Funcțiuni propuse prin PUZ :

2.1.1. Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de edificare a unei clădiri cu regim de înălțime P+3E+Er având destinația de spații comerciale și/sau servicii pe parcelă, cu regimul de construire izolat. Accesul pietonal în incinta studiată se realizează din str. Bucegi, iar accesul auto dinspre latura nordică a amplasamentului studiat printr-un carosabil propus care leagă stăzile Bucegi și Cocorilor.

2.1.2. Funcțiunea dominantă:

- funcțiunea dominantă: spații comerciale și spații de servicii;

2.1.3. Utilizări complementare, funcțiuni complementare zonei:

- platforme carosabile/parcaje și drumuri;
- clădiri de locuit în sistem colectiv;
- societăți comerciale prestatoare de servicii cu caracter nepoluant;
- amenajări tehnico-edilitare;
- zone verzi;

2.1.4. Utilizări interzise:

- funcțiuni industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- piață agroalimentară;
- crematorii;
- cabinete medicale care au și săli de tratament și operații (nepermițându-se amplasarea de crematorii) fac excepție de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice și de tehnică dentară;
- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort ;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite, depozite de deseuri;
- stații de întreținere auto;
- abatoare, anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament ;
- alte funcțiuni decat cele propuse prin prezentul RLU

2.1.5. Interdicții temporare:

- nu este cazul.

2.1.6. Zonificare funcțională:

LIu 17 - Unitatea principală -clădire cu funcțiunea de spații comerciale și servicii în regim izolat

Subunitati:

Subunitati:

- LIu17** - Clădire spații comerciale și servicii
- Cc** - drum incintă,
- P1** - parcaje adiacente carosabilului
- SP** - zone verzi amenajate
- TE** - culoar tehnico-edilitar
- Pg** - platformă gospodărească

2.2. Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 35,00%;
- C.U.T. maxim admis: 1,80.

2.3. Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+3E+Er cu o înălțime maximă a construcției de 16.00 m, respectiv cota absolută maximă de 124,15 m (108,15 m cota absolut față de nivelul Marii Negre a terenului natural + 16 m înălțimea maximă a construcțiilor). Ultimul etaj va fi retras cu minim 2,00 m față de latura de Nord a imobilului nou edificat.

2.4. Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

2.4.1. 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.

2.4.2. Aliniamentele minime obligatorii ale perimetrului constructibil (*Conform Planșa 03 - „Reglementări Urbanistice”*) – include o construcție P+3E+Er propusă și amenajări de platforme carosabile și parcaje împreună cu amenajări peisagere de aliniament.

2.4.3. Amplasare față de limitele de proprietate:

- **Amplasare față de frontul stradal:**
 - construcția se va amplasa pe limita de proprietate pe laturile Est, Vest și Sud
- **Amplasare față de limitele laterale și posterioare:**
 - zona de implementare va avea o retragere de 10,40 m pe latura de Nord (se va respecta minim H/2 din înălțimea construcției propuse) spre interiorul parcelei

2.5. Parcelarea:

2.5.1. Conform planșei 03 - „Reglementări Urbanistice” terenul studiat nu se va parcela.

2.6. Spații verzi

2.6.1. Pentru funcțiunea dominantă a parcelei – clădire cu spații comerciale și servicii, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi în suprafață de minim 20,00%, avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Se va amenaja o zonă verde compactă cu plantații de aliniament spre stradă împreună cu plantații pe zone verzi din incintă: conifere, forșiția, gazon. Conform soluției de mobilare prezentate în planșa 03- REGLEMENTĂRI URBANISTICE se propune amenajarea unei suprafețe de 81,7 mp de spații verzi în incintă, respectiv 31,3% din suprafața totală a parcelei.

2.6.2. Se vor asigura spații libere publice, spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane, în proporție minimă de (conform HGR 525/1996, anexa):

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 și 1.2 (max. 200 mp) 10% din suprafața totală a terenului.(10% = 26,1 mp)

2.7. Parcări :

2.7.1. Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind

aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

2.7.2. Astfel, conform soluției de mobilare prezentate în planșa 03- *REGLEMENTĂRI URBANISTICE* sunt propuse șase (6) locuri de parcare la sol pe dale înierbate în suprafață de 14,4mp reprezentând un procent de 5,5%.

2.8. Circulații și accese :

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

2.8.2. Deservirea rutieră a parcelei generatoare PUZ se va asigura în zona de N printr-un acces de la Est la Vest cu o ampriză de 5,00m, astfel se va crea o legătură privată între Str. Cocorilor și Str. Bucegi. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.

2.8.3. Accesele pietonale se vor prevedea pentru toate categoriile de clădiri și amenajări de orice fel. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Aleile pietonale nu vor avea lățimea mai mică de 1,20 m.

2.8.4. Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime în zona sudică a parcelei.

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

2.8.6. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate 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, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

2.9. Utilități:

2.9.1. Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

2.9.2. Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

2.9.3. Se va amenaja în cadrul parcelei un amplasament tehnico-edilitar pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor generate de beneficiarii acestora.

2.9.4. Pe cheltuiala investitorilor 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 rezidențială, 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 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiara ILIEȘ VIORICA 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 documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „Construire clădire cu destinația de spații comerciale și funcțiunea spații servicii și desființare clădiri existente”,
Mun. Arad, str. Bucegi, nr. 2,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 346076- Arad

Beneficiari: ILIEȘ VIORICA

Elaborator: proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. PAUL DORIN P. CRAINIC, pr.nr. 28/2021;

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 60224 din 02.08.2022 de către ILIEȘ VIORICA

- raportul de specialitate nr.74426/ A5 /27.09.2022 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. 73481/A5/27.09.2022, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;

- avizul tehnic nr. 33/27.09.2022 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 998/27.05.2021, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 346076- Arad și constituie proprietatea privată a ILIEȘ VIORICA și măsoară o suprafață totală de de 261 mp.

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

- realizarea documentației de urbanism și amenajarea teritoriului „Construire clădire cu destinația de spații comerciale și funcțiunea spații servicii și desființare clădiri existente ”,pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 346076- Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 346076 - Arad, în vederea edificării pe parcelă a unei (1) clădiri cu regim de înălțime P+3E+Er având destinația de spații comerciale și/sau servicii atât la parter cât și la etajele superioare împreună cu cel retras.

Parcela este la intersecția dintre str. Bucegi și cocorilor având o formă triunghiulară, iar accesul principal este la str. Bucegi.

Principalii indici urbanistici sunt:

POT: 35%

CUT: 1,80

Regimul maxim de înălțime:

Regimul de înălțime maxim propus este P+3E+Er cu o înălțime maximă a construcției de 16.00 m, respectiv cota absolută maximă de 124,15 m (108,15 m cota absolut față de nivelul Marii Negre a terenului natural + 16 m înălțimea maximă a construcțiilor). Ultimul etaj va fi retras cu minim 2,00m față de latura de Nord a imobilului nou edificat.

Spațiu verde

Pentru funcțiunea dominantă a parcelei – clădire cu spații comerciale și servicii, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi în suprafață de minim 20,00%, avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Se va amenaja o zona verde compactă cu plantații de aliniament spre stradă împreună cu plantații pe zone verzi din incintă: conifere, forsitia, gazon. Conform soluției de mobilare prezentate în planșa 03- *REGLEMENTĂRI URBANISTICE* se propune amenajarea unei suprafețe de 81,7 mp de spații verzi în incinta, respectiv 31,3% din suprafața totală a parcelei.

Se vor asigura spații libere publice, spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane, în proporție minimă de (conform HGR 525/1996, anexa):

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 și 1.2 (max.200 mp) 10% din suprafața totală a terenului.(10% = 26,1 mp)

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Construire clădire cu destinația de spații comerciale și funcțiunea spații servicii și desființare clădiri existente**”, Mun. Arad, str. Bucegi, nr. 2, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 346076 – Arad îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart

VICEPRIMAR
Lazăr Faur

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
red./dact. SR/DS

Cod: PMA-S4-01

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire clădire cu destinația de spații comerciale și funcțiunea spații servicii
și desființare clădiri existente”,
Mun. Arad, str. Bucegi, nr. 2,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 346076- Arad

- **beneficiari:** ILIEȘ VIORICA;
- **elaborator:** proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. PAUL DORIN P. CRAINIC, pr.nr. 28/2021;

Încadrarea în localitate

Imobilul - terenul este situat în intravilanul Municipiului Arad, str. Bucegi, nr. 2.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 346076- Arad și constituie proprietatea privată a ILIEȘ VIORICA și măsoară o suprafață totală de de 261 mp.

Situația existentă

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 346076 - Arad, în vederea edificării pe parcelă a unei (1) clădiri cu regim de înălțime P+3E+Er având destinația de spații comerciale și/sau servicii atât la parter cât și la etajele superioare împreună cu cel retras.

Parcela este la intersecția dintre str. Bucegi și cocorilor având o formă triunghiulară, iar accesul principal este la str. Bucegi.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord** - teren proprietate privată, curți construcții CF 346075- Arad;
- la vest** - teren proprietate publică- Str. Bucegi CF 358740- Arad;
- la est** - teren proprietate publică- Str. Cocorilor CF 351289- Arad;
- la sud** - intersecție Str. Bucegi și Str. Cocorilor;

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de edificare a unei clădiri cu regim de înălțime P+3E+Er având destinația de spații comerciale și/sau servicii pe parcelă, cu regimul de construire izolat. Accesul pietonal în incinta studiată se realizează din str. Bucegi, iar accesul auto dinspre latura nordică a amplasamentului studiat printr-un carosabil propus care leagă stăzile Bucegi și Cocorilor.

Scopul documentației de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 13 din 22.03.2022, de definire a suprafețelor edificabile la nivelul întregii zone de reglementare, în conformitate cu

prevederile PUG aprobat prin HCLM 502/2018. De asemenea prin documentație se stabilesc și detalierea modului de construire, a înălțimii maxime admise, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament, distanțe față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, rezolvarea spațiilor pentru parcare, a utilităților necesare, acceselor pietonale, carosabile, acceselor pentru utilajele de stingere a incendiilor și colectarea deșeurilor menajere cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

- **Funcțiunea principală:**
 - funcțiunea dominantă: spații comerciale și spații de servicii;
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
 - platforme carosabile/parcaje și drumuri;
 - clădiri de locuit în sistem colectiv;
 - societăți comerciale prestatoare de servicii cu caracter nepoluant;
 - amenajări tehnico-edilitare;
 - zone verzi;
- **Utilizări interzise:**
 - funcțiuni industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
 - piață agroalimentară;
 - crematorii;
 - cabinete medicale care au și săli de tratament și operații (nepermițându-se amplasarea de crematorii) fac excepție de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice și de tehnică dentară;
 - stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort ;
 - activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite, depozite de deseuri;
 - stații de întreținere auto;
 - abatoare, anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
 - panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament ;
 - alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU
- **Interdicții temporare:**
 - nu este cazul.

Zonificare funcțională:

LIu 17 - Unitatea principală -clădire cu funcțiunea de spații comerciale și servicii în regim izolat

Subunitati:

Subunitati:

- LIu17** - Clădire spații comerciale și servicii
- Cc** - drum incintă,
- P1** - parcaje adiacente carosabilului
- SP** - zone verzi amenajate
- TE** - culoar tehnico-edilitar
- Pg** - platformă gospodărească

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 35,00%;
- C.U.T. maxim admis: 1,80.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+3E+Er cu o înălțime maximă a construcției de 16.00 m, respectiv cota absolută maximă de 124,15 m (108,15 m cota absolut față de nivelul Marii Negre a terenului natural + 16 m înălțimea maximă a construcțiilor). Ultimul etaj va fi retras cu minim 2,00m față de latura de Nord a imobilului nou edificat.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

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.

Aliniamentele minime obligatorii ale perimetrului constructibil (conform planșa 03 - „REGLEMENTĂRI URBANISTICE”) – include o construcție P+3E+Er propusă și amenajări de platforme carosabile și parcaje împreună cu amenajări peisagere de aliniament.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

• **Amplasare față de frontul stradal:**

- construcția se va amplasa pe limita de proprietate pe laturile Est, Vest și Sud

• **Amplasare față de limitele laterale și posterioare:**

- zona de implementare va avea o retragere de 10,40 m pe latura de Nord (se va respecta minim H/2 din înălțimea construcției propuse) spre interiorul parcelei

Parcelarea:

Conform planșei 03 - „Reglementări Urbanistice” terenul studiat nu se va parcela.

Spații verzi:

Pentru funcțiunea dominantă a parcelei – clădire cu spații comerciale și servicii, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi în suprafață de minim 20,00%, avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Se va amenaja o zona verde compactă cu plantații de aliniament spre stradă împreună cu plantații pe zone verzi din incintă: conifere, forsitia, gazon. Conform soluției de mobilare prezentate în planșa 03- *REGLEMENTĂRI URBANISTICE* se propune amenajarea unei suprafețe de 81,7 mp de spații verzi în incinta, respectiv 31,3% din suprafața totală a parcelei.

Se vor asigura spații libere publice, spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane, în proporție minimă de (conform HGR 525/1996, anexa):

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 și 1.2 (max.200 mp) 10% din suprafața totală a terenului.(10% = 26,1 mp)

Parcaje:

Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Astfel, conform soluției de mobilare prezentate în planșa 03- *REGLEMENTĂRI URBANISTICE* sunt propuse șase (6) locuri de parcare la sol pe dale înnierbate în suprafață de 14,4mp reprezentând un procent de 5,5%.

Circulații și accese:

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

Accesele pietonale se vor prevedea pentru toate categoriile de clădiri și amenajări de orice fel. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Aleile pietonale nu vor avea lățimea mai mică de 1,20 m.

Deservirea rutieră a parcelei generatoare PUZ se va asigura în zona de N printr-un acces de la Est la Vest cu o ampriză de 5,00m, astfel se va crea o legătură privată între Str. Cocorilor și Str. Bucegi. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.

Structura rutieră prevăzută interioară va fi rigidă din dale prefabricate din beton, așezate pe o fundație din balast și piatră spartă. Partea carosabilă va fi încadrată cu borduri prefabricate din beton.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor din străzile adiacente.

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

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate 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, înainte autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Utilități:

Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

Se va amenaja în cadrul parcelei un amplasament tehnico-edilitar pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor generate de beneficiarii acestora.

Pe cheltuiala investitorilor 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 rezidențială, 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.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 998 din 27.05.2021, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	10347457/15.07.2022	26.05.2023
2.	Compania de Apă Arad S.A.	10382/15.06.2022	-
3.	Delgaz Grid S.A.	213720486/ 31.05.2022	31.05.2023
4.	Decizia etapei de încadrare - Agenția pentru Protecția Mediului Arad	11464/28.07.2022	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	4.720.621/02.06.2022.	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	4.720.620/02.06.2022.	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	139201/30.05.2022	-
8.	Proces verbal de recepție O.C.P.I. Arad	2005/23.07.2021	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	19123/19.07.2022	19.07.2023
10.	Comisia de Eliberarea Autorizației de Acces la Drumul Public	47274/Z1/22.06.2022	-
11.	ANIF Filiala Teritorială de I.F. Arad	1979/30.06.2022	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	226/10.06.2022	-
13.	Studiu Geotehnic	331/2022	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 09.08.2022, s-a emis Avizul Tehnic nr. 33/27.09.2022.

Având în vedere cele de mai sus, propunem ca documentația de urbanism să fie promovată spre analizare, dezbateră și decizie în ședința Consiliului Local.

ARHITECT ȘEF
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Director executiv,
arh. Dinulescu Sandra

Consilier,
Urb. Săvan Răzvan

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de ILIEŞ VIORICA, cu domiciliul în județul Arad, Mun. Arad, str. Predeal, nr.8, bl. 13, ap.8, înregistrată cu nr. 60224 din 02.08.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 33 din 27.09.2022

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire clădire cu destinația de spații comerciale și funcțiunea spații servicii și desființare clădiri existente”, Mun. Arad, str. Bucegi, nr. 2, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 346076- Arad

Inițiatori: ILIEŞ VIORICA;

Proiectant: S.C. STACONS S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. PAUL DORIN P. CRAINIC, pr.nr. 28/2021

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord - teren proprietate privată, curți construcții CF 346075- Arad;
- la vest - teren proprietate publică- Str. Bucegi CF 358740- Arad;
- la est - teren proprietate publică- Str. Cocorilor CF 351289- Arad;
- la sud - intersecție Str. Bucegi și Str. Cocorilor;

Prevederile P.U.G și R.L.U. aprobat anterior:

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

- UTR. nr. 17-18:
 - subzona: LIu17a zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri- subzonă rezidențială;
 - regim de construire: conform PUZ;
 - funcțiuni dominante: zonă rezidențială;
 - H max = conform PUZ;
 - POT max = conform PUZ;
 - CUT max = conform PUZ;
 - retragerea minimă față de aliniament = conform PUZ;
 - retrageri minime față de limitele laterale = conform PUZ;
 - retrageri minime față de limitele posterioare = conform PUZ;

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- **Funcțiunea principală:**
 - funcțiunea dominantă: spații comerciale și spații de servicii;
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
 - platforme carosabile/parcaje și drumuri;
 - clădiri de locuit în sistem colectiv;
 - societăți comerciale prestatoare de servicii cu caracter nepoluant;
 - amenajări tehnico-edilitare;

- zone verzi;
- **Utilizări interzise:**
 - funcțiuni industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
 - piață agroalimentară;
 - crematorii;
 - cabinete medicale care au și săli de tratament și operații (nepermițându-se amplasarea de crematorii) fac excepție de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice și de tehnică dentară;
 - stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort ;
 - activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite, depozite de deseuri;
 - stații de întreținere auto;
 - abatoare, anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
 - panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament ;
 - alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU
- **Interdicții temporare:**
 - nu este cazul.

Zonificare funcțională:

LIU 17 - Unitatea principală -clădire cu funcțiunea de spații comerciale și servicii

Subunitati:

- LIU17** - Clădire spații comerciale și servicii
- Cc** - drum incintă,
- P1** - parcaje adiacente carosabilului
- SP** - zone verzi amenajate
- TE** - culoar tehnico-edilitar
- Pg** - platformă gospodărească

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 35,00%;
- C.U.T. maxim admis: 1,80.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+3E+Er cu o înălțime maximă a construcției de 16.00 m, respectiv cota absolută maximă de 124,15 m (108,15 m cota absolut față de nivelul Marii Negre a terenului natural + 16 m înălțimea maximă a construcțiilor). Ultimul etaj va fi retras cu minim 2,00m față de latura de Nord a imobilului nou edificat.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- **Amplasare față de frontul stradal:**
 - construcția se va amplasa pe limita de proprietate pe laturile Est, Vest și Sud
- **Amplasare față de limitele laterale și posterioare:**
 - zona de implementare va avea o retragere de 10,40 m pe latura de Nord (se va respecta minim H/2 din înălțimea construcției propuse) spre interiorul parcelei

Spații verzi:

Pentru funcțiunea dominantă a parcelei – clădire cu spații comerciale și servicii, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi în suprafață de minim 20,00%, avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Se va amenaja o zonă verde compactă cu plantații de aliniament spre stradă împreună cu plantații pe zone verzi din incintă: conifere, forsitia, gazon. Conform soluției de mobilare prezentate în planșa 03- *REGLEMENTĂRI URBANISTICE* se propune amenajarea unei suprafețe de 81,7 mp de spații verzi în incintă, respectiv 31,3% din suprafața totală a parcelei.

Se vor asigura spații libere publice, spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane, în proporție minimă de (conform HGR 525/1996, anexa):

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 și 1.2 (max.200 mp) 10% din suprafața totală a terenului. (10% = 26,1 mp)

Parcaje:

Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Astfel, conform soluției de mobilare prezentate în planșa 03- *REGLEMENTĂRI URBANISTICE* sunt propuse șase (6) locuri de parcare la sol pe dale înierbate în suprafață de 14,4mp reprezentând un procent de 5,5%.

Circulații și accese:

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

Accesele pietonale se vor prevedea pentru toate categoriile de clădiri și amenajări de orice fel. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Aleile pietonale nu vor avea lățimea mai mică de 1,20 m.

Deservirea rutieră a parcelei generatoare PUZ se va asigura în zona de N printr-un acces de la Est la Vest cu o ampriză de 5,00m, astfel se va crea o legătură privată între Str. Cocorilor și Str. Bucegi. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.

Structura rutieră prevăzută interioară va fi rigidă din dale prefabricate din beton, așezate pe o fundație din balast și piatră spartă. Partea carosabilă va fi încadrată cu borduri prefabricate din beton.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor din străzile adiacente.

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

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate 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, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Utilități:

Se vor realiza bransamente la rețelele edilitare existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

Se va amenaja în cadrul parcelei un amplasament tehnico-edilitar pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor generate de beneficiarii acestora.

Pe cheltuiala investitorilor 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 rezidențială, 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.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 09.08.2022 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.

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1³), actualizată) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

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.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) 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. 998 din 27.05.2021, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

red/dact/2ex/SR/DS

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 clădire cu destinația de spații comerciale și funcțiunea spații servicii

Inițiatorul documentației – Ilieș Viorica

Amplasament – municipiul Arad, str. Bucegi nr.2

Proiectant - SC STACONS SRL, proiect nr.28/2021, arh. RUR Dorin Crainic

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 înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 64325/2021, beneficiarul 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 16.09.2021;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 16.09.2021 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 de 26.09.2021 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, dar au fost înregistrate sesizări în scris.

Prin adresa înregistrată cu nr.74321/27.09.2021 dl. Corzan Dorin cu domiciliul în Arad str. Bucegi nr.2A ne aduce la cunoștință următoarele:

”Conform documentației depuse spre aprobare de d-na Ilieș Viorica, îmi sunt aduce următoarele prejudicii în mod continuu și ireversibil vieții private cât și confortului din interiorul locuinței, după cum urmează:

- Regimul de înălțime, solicitat spre aprobare de dânsa la cap. II pagina 7, punctul 04-și anume 18m, compusă din P+3E+Er depășește cu mult regimul de înălțime al tuturor caselor dispuse pe aceeași parte a întregii străzi, inclusiv a imobilului meu care astfel ar fi privat de un minim de intimitate în interiorul curții și nu numai, atâta timp cât orice persoană aflată la interiorul clădirii vecine (clădire ce se dorește a fi: ”spații comerciale și de birouri” conf. documentație) ar avea o vedere panoramică și foarte detaliată asupra bunurilor și persoanelor aflate în curtea mea. Totodată, a doua problemă conexă regimului de înălțime solicitat cât și a faptului că se află poziționată la sud față de imobilul meu ar fi umbra generată de clădire asupra curții și a casei mele, umbră care conform amplasamentului celor două clădiri ar afecta mai mult de două treimi din durata totală a zilei. Din totalul de 9 geamuri/uși cu care este prevăzută casa, 5 dintre acestea se află în curte, poziționate spre sud începând de la o înălțime de 1m față de sol.

- Accesul auto pe două benzi la limita de proprietate dintre cele două imobile, așa cum este prezentat în propunerea înaintată de d-na Ilieș viorica , la mai puțin de 4m față de zideul casei din interiorul curții mele generează un disconfort suplimentar familiei, zgomote și vibrații cauzate de un trafic auto și pietonal intens, având în vedere natura reală a investiției ce se dorește să fie făcută și anume: înstrăinarea terenului unei terțe persoane în vederea construirii unei farmacii cu sistem de servire de tip ”drive-thru”-servire la geam, direct în mașină, iar calea de acces menționată în proiect având scopul real de a facilita accesul clienților spre zona de servire.

- Un alt aspect ce nu a fost tratat corespunzător de solicitant, este cel al poluării luminoase pe timp de noapte, având în vedere distanța redusă dintre cele două clădiri, iluminatul nocturn al căii de acces auto cât și iluminatul ambiental al clădirii vor diminua semnificativ confortul în incinta locuinței mele.

- O altă consecință cu potențiale urmări nefavorabile locuitorilor din zonă, este ieșirea auto spre str.Bucegi, stradă îngustă cu frecvente probleme de fluidizare a traficului datorită lățimii reduse a acesteia, care prin preluarea unui trafic suplimentar, deviat prin aceasta cale de acces auto din strada Cocorilor, ar provoca și mai multe blocaje și disconfort nouă, rezidenților din această zonă.

Având în vedere toate cele menționate anterior, rog să luați act de prezenta contestație și să respingeți solicitarea d-nei Ilieș Viorica, întrucât prin aceasta încearcă să obțină un aviz favorabil, în favoarea unei terțe persoane, cu scopul de a înstrăina proprietatea/terenul(vânzare care e posibil să fie parafată la ora actuală), iar un asemenea proiect dus la bun sfârșit ar înrăutăți mult condițiile de trai din propria casă, unde în prezent locuim 4 persoane -2 adulți+2minori (5 ani respectiv un nou născut)care în mod firesc avem nevoie de un mediu liniștit și neperturbat de factori externi în propria curte și casă.”

Sesizarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 29.09.2021 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.78212/11.10.2021 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

”1.Prin proiectul PUZ se va respecta regimul de înălțime din zona iar indicatorii propuși se vor corela cu construcțiile din zonă, conform legislației în vigoare și ale Codului Civil.În zonă există și sunt de asemenea în faza de construire, clădiri cu regim de înălțime similar cu cel propus prin prezentul proiect. Legat de intimitate, menționăm că această construcție propusă este amplasată la o distanță de 10.40 m față de limita de proprietate, retrasă spre zona sudică a terenului, tocmai pentru a se minimiza vederea față de curtea vecinilor.

Referitor la umbrire menționăm că, distanța de retragere a construcției este de 10.40m.

2.Referitor la accesul auto, menționăm că pe proprietatea ce face obiectul proiectului PUZ, vor circula exclusiv beneficiarii imobilului. De asemenea funcțiunea propusă pentru zona de spațiu comercial nu va fi de farmacie în sistem de servire de tip drive-thru! Astfel nu va fi generată o circulație auto/pietonală intensă.

3.Iluminatul ambiental se va face conform legislației în vigoare și ale Codului civil.

4.Iesirea auto spre str.Bucegi va fi utilizată exclusiv de beneficiarii imobilului.”

Răspunsul a fost transmis contestatarului la data de 27.10.2021

Prin emailul înregistrat cu nr. 82963/28.10.2021 dl. Corzan Dorin ne transmite următoarele:

”1. În baza cărui studiu de însorire s-a hotărât că o construcție P3+Er cu o înălțime de 18m, poate fi ridicată la 10,4 m față de limita de proprietate, respectiv la 13 m față de construcția casei mele, fără ca acesta să îmi umbrească permanent latura sudică a casei cât și curtea, având în vedere poziționarea clădirii la sud față de proprietatea mea? În următorii ani intenția este ca imobilul să fie prevăzut cu panouri fotovoltaice pe acoperiș, iar umbra clădirii ar compromite total acest proiect.

2. În ce context putem pune cele 5 locuri de parcare prevăzute în proiect, ca fiind suficiente personalului necesar funcționării spațiului comercial? Având în vedere deficitul locurilor de parcare din zonă un număr crescut de autoturisme parcate pe strada ar produce un și mai mare disconfort atât mie cât și locuitorilor din împrejurimi.

3.Totodată nu putem fi de acord cu regimul de înălțime propus/distanța față de proprietatea noastră având în vedere faptul că ne-ar fi violată complet intimitatea.

În consecință dacă cele menționate de mine nu reprezintă o bază suficient de solidă pentru respingerea acestui PUZ ne rezervăm dreptul de a acționa în instanță persoanele responsabile având în vedere abuzul comis.”

Sesizarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 01.11.2022 Prin a nr.86057/09.11.2022 inițiatorul și elaboratorul documentației transmit următorul răspuns:

” 1. Transmitem studiul de însorire prin care se concluzionează faptul ca volumetria si pozitia cladirii propuse nu afecteaza insorirea cladirii situate in vecinatate, respectandu-se alin.1 al art.3 al Ordinului 119/2014. In plus, am redus regimul maxim de inaltime al cladirii propuse de la 18 m la 16 m. De asemenea, avand in vedere situatia data, cladirea propusa nu va afecta buna functionare in eventuala montarea de panouri fotovoltaice pe acoperisul casei vecinilor.

2. Conform Potrivit HG nr.525 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, propus de Ministerul Dezvoltarii, locurile de parcare se calculeaza corelat cu functiunile propuse pe amplasament. Astfel, pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza :

- 1 loc de parcare vizitatori la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati intre 400-600 mp.

Avand in vedere faptul ca suprafata desfasurata a cladirii propuse este de 430 mp, rezulta un necesar de 5 locuri de parcare.

Mentionam ca proprietatile invecinate nu vor fi afectate de parcare a autoturismelor personalului ce va lucra in cladirea propusa iar parcarile se vor realiza strict in incinta proprietatii din str.Bucegi nr.2.”

Răspunsul a fost transmis contestatarului la data de 24.11.2021.

Prin emailul înregistrat cu nr.89956/25.11.2021 dl. Corzan Dorin a transmis următoarele :

” 1. Având în vedere studiul de însorire prezentat de proiectant rezultă fără doar și poate un IMPACT NEGATIV SEMNIFICATIV asupra însoririi imobilului meu, contrar celor menționate de acesta în memoriul transmis, după cum urmează: la momentul solstițiului de iarnă, 21 dec , soarele răsare la ora 08:08 și apune la ora 16:38 , iar construcția propusă la sud față de clădirea mea , umbrește treptat casa începând cu ora 9:38 și până la ora 15:08, ceea ce ar duce la o diminuare semnificativa a randamentului unei instalații de panouri solare, a însoririi ferestrelor și camerelor interioare a casei.

2. Clădirea propusă în proiect cu fațade de sticlă face nota discordantă față de celelalte construcții, zona fiind una rezidențială cu mici spații comerciale dezvoltate la nivel de case individuale particulare; totodată amplasamentul și vitrajul propus impactează direct viața mea privată, întrucât orice funcționar/ angajat/ persoană aflată pe orice nivel al clădirii mai sus de P1 , are o imagine de ansamblu clara și detaliată asupra mea asupra bunurilor mele cât și a oricărei activități ce aş putea sa o desfășor în curte, cu caracter privat. Aceasta construcție fiind, așa cum reiese din proiect la 10m față de limita mea de proprietate.

3. În memoriul înaintat de proiectant se menționează importanța unei astfel de construcții în zonă, fără să se specifice cu subiect și predicat care ar fi acestea. Concret, care sunt beneficiile directe aduse mie, sau celorlalți rezidenți prin construirea acesteia pe acest loc? În această zonă sunt multe neajunsuri cum ar fi nivelul ridicat de poluare (fonica, poluare a aerului, aglomerație excesiva, lipsa locuri de parcare, cauzate de traficul intens), însă nu se poate discuta sub nicio formă de un deficit al locurilor de muncă, care ar putea justifica în vreun fel construirea unor astfel de spatii comerciale conform prezentului proiect.

În concluzie așa cum am susținut de la început, în contextul prezentat mai sus, nu există niciun argument solid pentru realizarea acesteia în condițiile propuse de proiectant, având în vedere că singurul beneficiar real al acesteia fiind însuși proprietarul, neexistând nicio corelare directă și obiectivă cu vreun beneficiu/ avantaj adus locuitorilor din zonă. ”

Sesizarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat la data de 26.11.2021

Prin adresa înregistrată cu nr.93729/10.12.2021 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următoarele:

”Referitor la adresa privind sesizarea nr.89956/A5/25.11.2021, in legatura cu lucrarea mai sus mentionata, revenim cu urmatoarele raspunsuri:

1. Din studiul de însorire rezulta ca pozitia si volumetria propusa nu afecteaza însorirea cladirii situate in vecinatate (latura de nord), respectandu-se alin. 1 al art. 3 al Ordinului 119/2014, si anume durata de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarna, a încaperilor din cladire si din locuinta invecinata.

Studiul are la baza date preluate din STAS 6648/1-82.

Art. 3. - (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).

Distanța de 13.70m dintre cele doua cladiri permite suficienta lumina pentru confortul fiecaruia.

Solutii tehnice si practice se gasesc sub diferite forme pentru montarea panourilor solare.(a se consulta reprezentanti de specialitate). Latura de Est si Sud-Est a casei beneficiaza de 4-5 ore de însorire pe perioada de iarna, iar pe perioada de vara chiar mai mult.

2. Cladirea propusa este pozitionata in punctul de intersectie a 2 strazi si marcheaza aceasta zona care este într-o continua dezvoltare cu locuinte colective P+4, servicii P,P+2.

Ilustrarea urbanistica cu volumetria propusa este ca si estetica a fatadelor orientativa. Ea sugereaza numarul de nivele si inaltimea maxima iar randarea este realizata transparent pentru a arata aceste detalii. Nu inseamna ca aceasta constructie va fi cu vitraj total.

In faza de autorizatie construire se vor stabili exact materialele folosite si pozitionarea ferestrelor, iar spre latura de Nord se vor folosi ferestre strict necesare pentru confortul si functiunea incaperii rezultate.

3. Aceasta constructie prin insasi pozitionarea ei marcheaza si da o nota de dezvoltare zonei, impreuna cu celelalte zone de servicii deservind zona rezidentiale din proximitate.

Organizarea parcelei respecta procentajul de spatiu verde, numar parcar, iar circulatia de pe parcela nu va ingreuna traficul in zona, avand in vedere reglementarea accesului si iesirii de pe parcela.”

Sesizările primite și răspunsurile formulate asupra studiului de oportunitate au fost analizate în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 14.12.2021 și au fost făcute următoarele recomandări:

- se va propune gard fonic pe amplasamentul propus pentru reglementare;
- se va revizui studiul de însorire cu etajul retras în partea din față

Acestea au fost transmise inițiatorului și elaboratorului documentației în vederea completării/revizuirii documentației cu cele solicitate și redopunerii cu cerere tip.

Prin adresa înregistrată cu nr.724/05.01.2022 beneficiarul depune documentația revizuită conform solicitărilor și solicită demararea procedurii de informare si consultare a publicului aferent etapei I - pregătitoare –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 22.02.2022-08.03.2022, 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 22.02.2022 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, organizată în data de 11.01.2022.

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

Prin adresa nr.93729/22.02.2022 a fost transmis următorul răspuns contestatarului:

” Vă comunicăm că sesizările primite și răspunsurile formulate (anexate) asupra studiului de oportunitate au fost analizate în cadrul ședinței CTATU din data de 14.12.2021 și au fost făcute următoarele recomandări:

-se va propune gard fonc pe amplasamentul propus pentru reglementare;

-se va revizui studiul de însorire cu etajul retras în partea din față

Documentația revizuită a fost reanalizată în cadrul CTATU din data de 11.01.2022 și poate fi consultată pe site-ul instituției.

Recomandările membrilor comisiei vor fi transmise în avizul de oportunitate.

Potrivit prevederilor Ordinului 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, vă comunicăm că pe parcursul elaborării propunerilor se va demara procedura consultării publicului aferenta etapei 2, în cadrul căreia vor fi identificați și notificați proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ;

Totodată menționăm că opiniile transmise de către contestatari vor fi aduse la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.”

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.23300/2022, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului pentru etapa 2, privind elaborarea propunerilor documentației de urbanism;

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 20.04.2022.

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 20.04.2022, au fost depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 04.05.2022 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 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 identificate cu extras CF 346075, CF 358740.

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 persoană.

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

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

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian-Sorin Ciurariu

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Director executiv	arh. Sandra Dinulescu		26.09.2022
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		23.09.2022