

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

- Întocmire PUZ și RLU – Construire zona funcțiuni mixte: zonă rezidențială și funcțiuni complementare-comerț, servicii și spații administrative
- Amplasament -municipiul Arad, CF 308101, CF 308128, CF 308170, CF 308167, CF 308083, CF 308185, CF 308184, CF 308164, CF 308107, CF 308100, CF 308189, CF 342934, CF 342933 Arad
- Beneficiar: Tîmpa Marius , proiectant – SC L'ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI SRL, arh.RUR Gh.Seculici proiect nr.26/2023

Detalii privind tehnicile si metodele utilizate pentru a informa si a consulta publicul
Potrivit prevederilor ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism s-au efectuat următoarele activități:

- Prin adresa nr. 101502/14.12.2023 și completările depuse cu nr. 3638/16.01.2024, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare si consultare a publicului aferent etapei I - pregatitoare –anuntarea intentiei de elaborare PUZ si RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010
- Printr-un anunț afișat pe site-ul www.primariaarad.ro, cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 30.01.2024-08.02.2024, 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 30.01.2024 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 23.01.2024.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată la data de 07.02.2024 de domnii Bora Octavian, Ciupe Ionel, Onodi Francisc cu mențiunea că vor depune contestații în scris.

Prin adresa înregistrată cu nr.10133/07.02.2024, locuitorii din zona invecinata ne transmit următoarele:

”1. Nu suntem de acord cu devierea de la actualele reglementări din PUG, in baza cărora ne-am ales zona si parcelele pe care ne-am construit casele.

2. Nu suntem de acord cu construire de imobile cu alta destinatie decat locuinta, cum sunt descrise "comert, servicii si spatii administrative"care ar afecta linistea locuitorilor din zona. Suprafata construita este imensa si nu se potriveste cu casele din jur.

3. Nu suntem de acord cu devierea de la PUZ-ul in vigoare, de modificare P.O.T. si C.U.T. Respectiv cresterea cotei dela 35 la 50 si 1,05 la 1,5, daca cererea noastra de renuntare la constructiile cu alta destinatie decat locuinte nu este luata in considerare.

Constructia pe o astfel de suprafata ar fi total inestetica si ar avea un impact negativ in aspectul de cartier cu case individuale, din zona.

Ne opunem conceptului de "case individuale insiruite" asa cum apare in proiect, deoarece sunt doar o alta denumire pentru "blocuri de locuit cu apartamente" Credem ca acestea vor fi inadecvate in zona de case individuale, asa cum sunt in zonele invexinate. Este necesara revizuire proiectului si conceperea de case individuale, asa cum sunt si cele din imediata vecinatate.

4. Un numar foarte mare de apartamente ar schimba in mod ireversibil zona de case individuale, ceea ce ar genera in viitor situatii dificile pentru locuitorii din zona - trafic auto, masini parcate pe drum, poluare, suprasolicitarea utilitatilor. Chiar si utilitatile din zona sunt subdimensionate. Nu exista canalizare pluviala, iar ultimul camin din apropiere este la doar cota de -60 cm.

5. Terenul din spatele cladirilor din proiect este prea mic ca suprafata, raportat la dimensiunea zonei construite, iar o cladire inalta de 12 m va face umbra pe gradinile din vecinatate.

6. Locurile de parcare prevazute in studiu sunt insuficiente si nu respecta normele legale in vigoare.

7. Nu suntem impotriva investitiilor in teren, dar ne dorim ca proiectul sa respecte conceptul de case individuale de locuit, nu comerciale, servicii sau administrative.

8. Proiectul afisat in teren este diferit fata de cel de pe site-ul Primariei, unde constructiile comerciale au alta dimensiune. Termenul de 8 zile este prea scurt."

Sunt anexate tabelele cu locuitorii din zona care sustin acest memoriu:

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației în vederea formulării unui răspuns, la data de 12.02.2024.

Inițiatorul și elaboratorul documentației au transmis imagini ale panoului amplasat pe parcela care a generat PUZ cu prelungirea perioadei de transmitere observații până la data de 21.02.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.14753/21.02.2024, inițiatorul și elaboratorul documentației au transmis următorul răspuns:

"Privitor la punctele 1. și 2., conform P.U.G. în vigoare, aprobat prin H.C.L.M. 502/2018, incinta cu propuneri este cuprinsă în U.T.R. 26, subzonă LMu26g, pentru care sunt prevăzute următoarele reglementări :

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

-se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente

-se va autoriza construcția clădirilor de locuit

-se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii)

[...]

Art. 7 - Interdicții permanente

-Nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare

Se observă astfel că, în temeiul prevederilor actuale, se admite autorizarea execuției construcțiilor de locuit **precum și a celor complementare zonei de locuit, specific a construcțiilor pentru spații comerciale și pentru prestări servicii.** Documentația de urbanism inițiată, pe această cale, nu propune modificări funcționale ale zonei / subzonei.

Prezenta documentație de urbanism este în primul rând necesară pentru a corecta parcelarea incintei cu propuneri în vederea realizării corespunzătoare de construcții. De asemenea ținând cont de dezvoltarea pe termen mediu și lung al municipiului și a zonei inclusiv, se dorește majorarea rezonabilă a indicatorilor urbanistici: cu 5% a procentului de ocupare a terenurilor cu construcții pentru locuințele unifamiliale și anexe gospodărești și reglementarea procentului de ocupare a terenurilor cu construcții care să integreze unitățile comerciale și prestări servicii până la maxim 50%, având în vedere că în urma studierii cvartalului, de pe ortofotoplan (imagini satelitare) se observă o densitate similară a mediului construit, imobile construcții existente atât tabulare, cât și extratabulare, ponderea de teren liber de orice fel de construcții fiind în jur de 50%.

Privitor la primul punct 3., vă aducem la cunoștință că în conformitate cu prevederile Anexei nr. 2 la Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996 rep, pentru zonele cu funcțiune mixtă se admite un procent maxim de ocupare de 70%, modificarea astfel a procentului de ocupare (P.O.T) și a coeficientului de utilizare a terenului (C.U.T.) vin în echilibru cu situația existentă și varianta maximală posibilă.

Privitor la cel de-al doilea punct 3. Planșa *U02.2 Reglementări Urbanistice – Propunere Mobilare* este doar o sugestie pentru o posibilă mobilare și nu reprezintă obligația de a construi întocmai. De asemenea locuințele individuale de tip înșiruit sunt o variantă de locuire unifamilială, și nu reprezintă locuire colectivă. Acest concept face referire la o înșiruire de clădiri cuplate pe două laturi (construite cu calcan pe limitele laterale de proprietate), care fiecare poate adăposti o singură familie. În etapele ulterioare de elaborare a documentației de urbanism se va exemplifica, pentru claritate, tipul de locuire și se va arăta că se va permite construirea unei singure unități locative pe fiecare parcelă în parte.

Privitor la punctul 4., nu este menționat niciunde în documentație termenul de „apartament”. În ceea ce privește îngrijorarea dumneavoastră vis-à-vis de traficul auto și parcare mașinilor, locurile de parcare vor fi asigurate pentru fiecare locuință unifamilială, individuală în teren, în incinta parcelei. Funcțiunile propuse nu vor genera surse de poluare care să afecteze calitatea vieții. Cât despre „suprasolicitarea” utilităților, obținerea acordurilor de soluție tehnică privind extinderea, dimensionarea rețelelor, branșamentul și racordarea la cele existente în zonă se emit de către deținătorii de utilități, în baza documentației tehnice, elaborată în etapele următoare de proiectare, nu la această fază.

Asigurarea racordurilor și a branșamentelor (direct, cu mărire de capacitate sau cu extindere a rețelelor existente) a tuturor obiectivelor propuse este obligatorie înainte de punerea lor în funcțiune și se realizează pe cheltuiala investitorului direct interesat, beneficiarul documentației tehnice.

Privitor la punctul 5., potrivit cu Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014

CAPITOLUL I - NORME DE IGIENĂ REFERITOARE LA ZONELE DE LOCUIT

Articolul 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).

(3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

Prin prezenta documentație de urbanism se impune în zona posterioară a parcelelor o retragere de minimum 6,00 m, retragere ce respectă retragerile minime impuse prin lege.

Privitor la punctul 6., așa cum este menționat și în memoriul tehnic explicativ, parte din Studiul de Oportunitate, capitolul 3.1, calculul locurilor de parcare se va face în conformitate cu prevederile din H.G.R. 525/1996:

5.3. Construcții comerciale

5.3.1. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;

un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

5.3.2. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

5.3.3. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților

Toate locurile de parcare vor fi amenajate în interiorul incintei cu propuneri.

Concluzii :

1. În Etapa a 2-a – Etapa elaborării propunerilor preliminare și Consultarea asupra acestora se va elabora documentația conform GM 0-10 -2000 și se va detalia lista cu destinațiile construcțiilor care vor putea fi autorizate, inclusiv în unitățile cu funcțiuni complementare celei de locuire, astfel încât să nu prejudicieze locuirea. Funcțiunile astfel complementare și compatibile locuirii ce se vor propune spre autorizare directă vor urma un program de funcționare regulat, reglementat astfel încât să nu contravină funcțiunii de locuire, cu respectarea tuturor Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației; altfel nu se vor putea obține Autorizațiile de Construire, respectiv Autorizațiile de Funcționare.

2. S-a luat la cunoștință observația de la punctul 8. și s-a reluat Etapa I – Pregătitoare – Anunțarea intenției de elaborare P.U.Z. ; noul panou fiind amplasat pe zona de investiție începând cu data de 12.02.2024.

3. Nu apreciem suficient fondate sesizările dumneavoastră către Primăria Municipiului Arad și opoziția față de dezvoltarea imobiliară a terenului proprietate privată, inclusiv cu funcțiuni complementare locuirii (spații comerciale, servicii și administrative), și în speranța unei bune colaborări civice, vă asigurăm de deosebita noastră considerație și sperăm să găsiți răspunsul nostru satisfăcător.

4. În caz contrar, vă aducem la cunoștință că, în vederea susținerii propunerilor, există disponibilitatea din partea inițiatorului de a vă prezenta dacă este cazul, în etapele următoare, studiile de fundamentare, conform Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, pentru argumentarea condițiilor de construire propuse, prin prezentul Studiu de Oportunitate (destinația zonelor, unități și subunități funcționale, indicatori urbanistici, regimul de înălțime, înălțimea maximă și retragerile ce se impun, prevederi care, conform documentației de urbanism P.U.G. și R.L.U. aferent, aprobată cu hotărârea Consiliului Local Arad nr. 502 / 2018, pot fi modificate prin P.U.Z.). Studiile de fundamentare, întocmite respectând legislația în vigoare, împreună cu totalitatea condițiilor și specificațiilor din avizele și acordurile de obținut în continuare, conform Certificatului de Urbanism, sunt cele care vor sta la baza propunerilor de reglementare finală pentru dezvoltarea incintei. ”

Răspunsul a fost transmis d-lui Onodi Francisc la data de 23.02.2024, prin poștă.

Prin adresa nr.11506/19.02.2024 Direcția Comunicare a transmis cererea de înscriere a în audiență din data de 26.02.2024 a domnului Onodi Francisc, pe tema contestației înregistrată cu nr. 10133/07.02.2024. În urma audienței s-a întocmit fisa de audiență nr.11506/2024 și a fost transmis contestatarului prin poștă răspunsul nr.11506/14.03.2024:

”- documentația prezentată respectă prevederile Hotărârii nr. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism cu modificările și completările ulterioare, Secțiunea 4 -Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor, art. 30, în ceea ce privește parcelarea propusă.

- detalierea funcțiilor se va realiza în etapa de elaborare a propunerilor, în cadrul Regulamentului Local de Urbanism, piesă de bază în aplicarea PUZ, care întărește și detaliază sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) reglementările PUZ;

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;”

Având în vedere că s-a parcurs procedura stabilită pentru această etapă de informare, se va putea emite Avizul de Oportunitate în vederea elaborării documentației PUZ.

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

ARHITECT ȘEF

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef serviciu			
Elaborat	Consilier			15.03.2024