

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

DIRECȚIA ARHITECT SEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE

Nr.: ad. 3808/ 14.02.2024

Registrul pentru consemnarea și analizarea propunerilor, sugestiilor, opiniilor cu valoare de recomandare primite

Nr. crt	Nr./ data	Persoana/ Organizația inițiatoare	Date de contact	Textul propus de autoritatea inițiatoare	Conținut propunere	Stadiu (preluată/ nepreluată)	Justificarea nepreluării
1	Nr.: 3064 /15 01 2024	S.C. TARA PLAN S.R.L.	Arad, Str. Tudor Vladimirescu, nr. 15/A, județ Arad, e-mail: danielaursachi@gmail.com	Articolul 16, alineat 1: Pentru cele cu suprafața desfășurată a construcției până la 120 mp	“Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp. Din punct de vedere FISCAL, aceasta este suprafața (suprafața UTILĂ), la care legiuitorul se raportează. Nu suprafața construită. Considerăm că hotărârile Consiliului Local trebuie armonizate cu prevederile FISCALE în domeniu. “	Preluata	

2	Nr. 3064 /15 01 2024	S.C. TARA PLAN S.R.L.	Arad, Str. Tudor Vladimirescu, nr. 15/A, județ Arad, e-mail: danielaursachi@gmail.com	Articolul 16 Aliniatul 2: „Pentru cele cu suprafața desfasurată a construcției peste 120 mp.”	„Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp. Din punct de vedere FISCAL, aceasta este suprafața (suprafața UTILĂ) la care legiuitorul se raportează. Nu suprafața construită. Considerăm că hotărârile Consiliului Local trebuie armonizate cu prevederile FISCALE in domeniu.”	Preluată	
3	Nr.:3 064/ 15 01 2024	S.C. TARA PLAN S.R.L.	Arad, Str. Tudor Vladimirescu, nr. 15/A, județ Arad, e-mail: danielaursachi@gmail.com	Articolul 17 Aliniatul 3: Pentru construcțiile care au mai mult de 3 niveluri supraterane și un C.U.T. mai mare de 1,6, minim 40% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în subsoluri sau în construcții multietajate dedicate.	Pentru construcțiile care au mai mult de 3 niveluri supraterane și un C.U.T. mai mare de 1,6, minim 40% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în subsoluri / DEMISOLURI sau în construcții multietajate dedicate. De completat si cu „Demisol” Fără aceasta precizare, există posibilitatea ca serviciul de Autorizări să nu considere că demisolul poate incorpora parcaje. Dpdv. urbanistic subsol sau demisol se consideră comparabile, dar dpdv. juridic aceste 2 variante funcționează distinct.	Preluată	

4	Nr. 3161 /15 01 2024	S.C. EIDOS ACHIZIȚ- II SRL	Arad str. Artemis nr. 1 adresa de mail mirceaperes@yahoo.com	Vezi proiectul de hotărâre accesând acest link	<p>1. Este regretabil că astfel de decizii și propuneri se iau fără nicio consultare prealabilă cu cei care realizează astfel de proiecte, de către oameni care nu au absolut niciun fel de experiență în astfel de proiecte și care nu înțeleg ce înseamnă o investiție în dezvoltarea imobiliară, care nu au viziune asupra semnificației și importanței unei astfel de investiții pentru orașul Arad, care nu reușesc să coreleze impactul unei astfel de investiții în dezvoltarea unui oraș, care nu reușesc să coreleze dorința investitorilor și așteptarea legitimă a acestora de a realiza profit, cu necesitatea realizării unor astfel de investiții pentru comunitatea locală, pentru dezvoltarea comunității respective și impactul unor astfel de decizii asupra cumpărătorului final.</p> <p>Apreciem că procedura normală la elaborarea unor astfel de proiecte ar fi fost ca în prima instanță să fie convocați dezvoltatorii impactați de un astfel de regulament pentru a se lua act de poziția acestora și nu a-i pune în situația de a formula observații la un proiect gata redactat.</p> <p>2. Subliniem că ab initio proiectul propus este NELEGAL urmând ca subscrisa să atace acest proiect la instanța de contencios administrativ competentă. Va învederăm că problematica pe care încercați să o reglementați este deja reglementată prin HG nr. 525/1996.</p> <p>O hotărâre de guvern este un act normativ cu putere juridică superioară unei hotărâri de consiliu local iar o hotărâre de consiliu local nu poate să reglementeze peste sau să modifice un act normativ cu putere juridică superioară. Recomandăm să parcurgeți Constituția României, Codul administrativ, Legea nr. 24/2000 și HG nr. 525/1996.</p>	Nepreluată	<p>1. Proiectul de hotărâre a fost supus procedurilor privind transparența decizională în administrația publică, conform prevederilor Legii nr. 52 din 21 ianuarie 2003, cu modificările și completările ulterioare</p> <p>Hotărârea nr. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, stabilește norme minime pentru realizarea locurilor de parcare, conform Anexei nr. 5.</p>
---	----------------------------------	-------------------------------------	--	--	---	------------	--

3. Mergând mai departe, dacă prin absurd trecem peste faptul că o astfel de HCLM este nelegală venind în directă contradicție cu un act normativ cu putere de reglementare superioară, în ceea ce privește prevederile art. 16 din proiectul antamat apreciem că acest articol este confuz și neclar, iar scopul urmărit, oricare ar fi acela, în mod evident nu are cum să fie atins.

La locuințele cu o suprafață desfășurată de peste 120 mp ce o fi însemnând formularea ”minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței”? O fi însemnând că terenul aferent trebuie să permită parcare a două mașini pe acesta ? Cele două parcări trebuie să fie autorizate ca atare și vor fi luate în calcul la calculul POT și CUT ? Trebuie ca cele două parcări sa fie doar trasate sau desenate pe proiectele depuse spre autorizare ? Apreciem că exprimarea trebuie să fie clară și neechivocă pentru ca functionarul public care va aplica ceea ce se decide să nu trebuiască să își utilizeze imaginația în punerea în practica. Deja știm că o prevedere legala neclară conduce la abuzuri pentru că, fara excepție, functionarul public interpretează norma astfel încat să nu se poată face nimic de către beneficiari și nu se caută cum să se poată realiza ceva.

În ceea ce privește dezvoltările rezidențiale noi care vor avea obligația de a suplimenta locurile de parcare (locuri de parcare cu acces liber) cu un spor minim de 25% (pentru dezvoltările cu peste 10 unități locative) oare ce înțeleg inițiatorii prin sintagma ”dezvoltări rezidențiale noi” ? Or fi înțelegând aceste dezvoltări ca dezvoltări în faza elaborării de documentații PUZ sau PUD noi sau dacă o persoană fizică sau juridică construiește peste 10 unități ? Trebuie foarte riguros definit ce se

Nepreluată

La Art. 16. ”Construcții de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:... Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:

- minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.”

Indicatorii urbanistici sunt definiți și se calculează conform Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. Locurile de parcare pot fi amplasate pe teren, în carporturi sau în garaj.

Nepreluată

Dezvoltările rezidențiale noi reprezintă zonele rezidențiale destinate locuirii unifamiliale reglementate printr-o documentație de urbanism sau autorizate pe baza unei documentatii de urbanism.

înțelege prin sintagma ”dezvoltări rezidențiale noi” pentru a nu lăsa loc de interpretări.

În ceea ce privește sporul de 25 %, la ce se raportează acest spor de 25 % ? Față de care parcări se calculează procentul de 25 % ? În ceea ce privește utilitatea practică a unor parcări suplimentare de 25 % pentru vizitatori, având în vedere că este vorba despre dezvoltări de locuințe unifamiliale, inițiatorii nu au avut curiozitatea să facă un exercițiu de imaginație și să socotească ca frontul stradal al unei astfel de locuințe este undeva la 14 ml astfel că 10 locuințe înseamnă 140 ml în timp ce 30 de case înseamnă 420 ml. Acum să ne imaginăm că dacă presupunem că procentul de 25 % mai sus amintit se calculează raportat la un număr de 2 locuri de parcare înmulțit cu 60 de case (30 pe fiecare parte a străzii) asta înseamnă 25 % din 120 locuri de parcare adică 30 de locuri de parcare. Continuând exercițiul de imaginație, 30 locuri de parcare înseamnă o suprafață de teren de aproximativ 600 metri care va fi amplasat, să spunem, la intrarea în complex. Așadar inițiatorul proiectului își închipuie că vizitatorii vor veni la prietenii lor care dețin astfel de case, vor parca la intrare în complex mașina și după aceea vor parcurge 420 ml pe jos până la casa persoanei pe care au venit să o viziteze. Este evident că nu se va întâmpla niciodată așa ceva și este absurd, ilar și total nerealist că cineva își închipuie un astfel de scenariu. Suntem curioși dacă inițiatorii proiectului, când merg în vizită la prieteni parchează la 0.5 km de locuința respectivei persoane și merg pe jos de acolo ?

În mod efectiv azi, în Cartier Athena există locuri de parcare la intrarea în cartier și absolut niciun vizitator vreodată nu a folosit aceste locuri. Inițiatorii doresc doar să bifeze niște jaloane birocratice fără a aduce vreun

Nepreluată

Locurile de parcare pentru vizitatori reprezintă o suplimentare a locurilor de parcare care se vor raporta la numărul unităților locative din dezvoltarea rezidențială nouă. Acestea pot fi amplasate grupat sau dispersat conform soluției de urbanizare, dar separat fata de cele destinate unitatilor de locuit.

beneficiu practic pentru beneficiarii finali sau pentru vreuna din persoanele vizate de actul propus.

4. Daca ne gândim la implicațiile financiare, inițiatorii, probabil, își închipuie că aceste costuri suplimentare sunt suportate de dezvoltatori. În realitate, în lumea reală, orice obligație pe care Primăria sau Statul Roman o impune dezvoltatorilor sfârșește în mod invariabil în costul final al unei case. Decizia Primăriei ca drumurile să aibă o lățime de 7 metri în loc de 6 cât este legal, a dus la scumpirea unei unități locative cu 1200 euro + TVA iar condițiile suplimentare pe care inițiatorii vor să le impună acum vor conduce la o scumpire proporțională a acestor locuințe individuale fără absolut niciun beneficiu real pentru cumpărători.

5. Am vrea să facem referire și la implicațiile pe care aceste reglementări succesive, împovărătoare, coroborate cu nesfârșitele și permanentele șicane survenite în mod constant ba de la funcționari ai diverselor instituții, ba din partea diverselor furnizori de utilități.

În fiecare lună autoritățile inventează noi și noi modalități de a îngreuna activitatea noastră nu există previzibilitate și predictibilitate în domeniu, fiecare funcționar aplica ce lege dorește, când dorește și așa cum dorește indiferent că i se adresează sau nu, că este abilitat să facă verificări în baza respectivei legi sau nu.

Ceea ce inițiatorii proiectului în discuție și autoritățile publice nu înțeleg sau nu sunt interesați să înțeleagă este că investițiile pe care noi le facem pot fi oprite oricând. Nu se înțelege că aceste situații ne conduc încet încet

Nepreluată

Nu face obiectul acestui regulament, vor fi analizate într-un alt context.

Nepreluată

Nu face obiectul acestui regulament, vor fi analizate într-un alt context.

spre punctul în care vom căuta alte oportunități de investiții sau alte localități pentru a investi iar, deși funcționarul public nu e interesat că un dezvoltator oprește activitatea sau își mută activitatea și nici inițiatorii nu sunt interesați de aceste aspecte, dezvoltarea unui oraș este în mod direct și EXCLUSIV legată de activitatea economică pe care o are iar domeniul dezvoltărilor imobiliare este principalul motor în activitatea economică. Fără dezvoltare imobiliară, cetățenii unui oraș își vor căuta alte oportunități în orașe precum Timișoara sau Oradea unde astfel de reglementări aberante NU EXISTĂ, unde Primăriile sprijină dezvoltatorii pentru că înțeleg importanța activității acestora spre deosebire de Arad unde persoane cu putere de decizie ca inițiatorii prezentului proiect privesc dezvoltatorii ca pe dușmani și nu ca pe motoare ale economiei orașului lor, nu ca pe un partener pe care trebuie să îl ajute și să îl sprijine.

6. Ca o ultima observație și sugestie, dacă inițiatorii doresc să ajute populația orașului și dezvoltatorii, să aducă puțină normalitate în domeniul acesta urbanistic, am sugera promovarea unei legislații (hotărâri de consiliu) care să alinieze modul de funcționare și de reglementare a rețelelor de utilități publice respectiv apă și canalizare, la toată legislația în domeniu respectiv la modul de funcționare și realizare a rețelelor de gaze și curent.

În acest moment singura rețea publică care are un mod total special de funcționare care nu se integrează în niciun fel cu ceea ce legislația specială respectiv Legea nr. 123/2012 prevede, este rețeaua de apă și canalizare. Mai exact Primăria Arad refuză preluarea unor rețele de apă și canalizare aflate pe domeniul privat (drumuri private) în timp ce rețelele de curent și

Nepreluată

Nu face obiectul acestui regulament, vor fi analizate într-un alt context.

de gaz sunt preluate chiar daca acestea sunt amplasate pe drumuri private singura condiție fiind notarea unui drept de trecere în favoarea entităților care le administrează.

Este incredibil că în anul 2024 în România se poate să nu existe voința simplă a dumneavoastră de a ajuta populația să rezolve o problemă foarte simplă dar reală în timp ce, în același timp doriți să procedați la suprareglementarea unor probleme inexistente cum ar fi parcările la locuințele unifamiliale amplasate în noi dezvoltari urbane care, în mod evident se fac doar la marginea orașului, care nu sunt amplasate în zone aglomerate și nu sunt zone de trafic intens, care pot să aiba un regim închis, privat de circulație, care permit parcaje inclusiv la stradă (pentru că majoritatea locuitorilor nu vor să parcheze mașinile în interiorul parcelei chiar dacă au terenuri în suprafețe cuprinse între 400 mp – 700 mp).

În final, am dori să subliniem că noi reprezentăm proiecte 100 % arădene, cu capital 100% local și dorim ca proiectele noastre să dezvolte orașul atât de drag nouă. Am dori ca administrația locală prin consilierii locali chiar și cei care au inițiat proiectul de mai sus, să aibă inițiative care să ne faciliteze investițiile nu doar să ne impună noi și noi sarcini.

ARHITECT ȘEF

ARH. EMILIAN SORIN CIURARIU

ȘEF SERVICIU,

ARH. IOANA BĂRBĂȚEI

CONSILIER JURIDIC,

LILIANA PASCALAU