

This file has been cleaned of potential threats.

If you confirm that the file is coming from a trusted source, you can send the following SHA-256 hash value to your admin for the original file.

2b29e33927846ce54458ad5b07614c2663ebcb4d93ea41009c08274372dba118

To view the reconstructed contents, please SCROLL DOWN to next page.



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 590
din 17 decembrie 2021

privind trimiterea spre reexaminare a proiectului de hotărâre nr. 441/2021 pentru aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferente obiectivului de investiție:
„Zonă rezidențială și funcțiuni complementare servicii/comerț”,
Municipiul Arad, str. Anton Cehov, nr. 20, pentru imobilul înscris în C.F. nr. 352763 – Arad
și solicitarea de refacere a documentației

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 71398 /A5/15.09.2021,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 64478/A5/15.09.2021, 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. 71399/A5/15.09.2021 al 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. 18/15.09.2021,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Cu respectarea 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 Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000,

În baza art. 5 alin. (3) din Ordinul 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,

Cu îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,

Văzând amendamentele formulate de consilierii PNL și PSD, înregistrate cu nr. ad. 95.416/17.12.2021, adoptate cu 14 voturi pentru și 9 abțineri,

Punctul de vedere al arhitectului-șef nr. ad. 95416/A5/17.12.2021 și nr. 95419/A5/17.12.2021 privind amendamentele consilierilor locali,

Analizând propunerea președintelui de ședință, dl. Cristian-Aurel GALEA, de trimitere a proiectului de hotărâre nr. 441/2021 spre reexaminare și pentru modificare a documentației,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (23 de consilieri prezenți din totalul de 23),

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), alin. (12) 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
H O T Ă R Ă R E

Art. 1. Se aprobă trimiterea spre reexaminare a documentației de urbanism: Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferente obiectivului de investiție: „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare servicii/comerț”, Municipiul Arad, str. Anton Cehov, nr. 20, pentru imobilul înscris în C.F. nr. 352763 – Arad și se solicită modificarea documentației, care face obiectul Proiectului de hotărâre nr. 441/2021, ca urmare a următoarelor amendamente aprobate în cadrul ședinței Consiliului Local al Municipiului Arad din 17.12.2021:

1. „La art. 2, punctul 2.1 se modifică și va avea următorul conținut:

Secțiunea **Funcțiunea dominantă:**

- *rezidențială – locuire colectivă cu regim de înălțime de până la **P+2E** (Lc1), respectiv **P+3E+1Er** (Lc2).*”

2. La art. 2, punctul 2.3 se modifică și va avea următorul conținut:

„**Regimul de înălțime maxim propus:**

- Subzona Lc1: regim maxim de înălțime **P + 2E**, înălțimea maximă **10,00 m**;

- Subzona Lc2: regim maxim de înălțime **P + 3E + 1Er**, înălțimea maximă **16,00 m**, respectiv **13,00 m** pentru retragere;

- *Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 6936/529/15.04.2021.*”

3. “La art. 2, punctul 2.7, subpunctul 5 se modifică și va avea următorul conținut:

„**2.7. Circulații și accese:**

Este obligatorie realizarea racordurilor, pentru intrare/ieșire de pe proprietate, dinspre strada Anton Cehov (tronsonul aflat la sud de incintă) și parcelele nr. 1, 2, 3 și 4, doar după realizarea extinderii străzii Anton Cehov.”

Art. 2. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Arhitectul-șef și beneficiar și se comunică celor interesați de Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Cristian Aurel GALEA

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

PROIECT
Nr. 441/ 16.09.2021

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____ 2021
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent:
„Zonă rezidențială și funcțiuni complementare servicii/comerț”,
Mun. Arad, str. Anton Cehov, nr. 20,
pentru imobilul înscris în C.F. nr. 352763 - Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare
nr. 71398 / A5 / 15.09.2021,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 64478/A5/15.09.2021, 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. 71399/A5/15.09.2021, 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. 18/15.09.2021,

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
H O T Ă R Ă R E :

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, Mun. Arad, str. Anton Cehov, nr. 20, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 352763 – Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: S.C. INTECO HOLDING S.R.L.
2. Elaborator: proiectant general S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Dorian BALOGH, proiect nr. 195/2020.
3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 352763 - Arad și constituie proprietatea privată a persoanei juridice S.C. INTECO HOLDING S.R.L. și măsoară o suprafață totală de 10.207,00 mp.

Art.2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

2.1. Funcțiuni propuse prin PUZ :

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de construire a unei zone rezidențiale și funcțiuni complementare servicii/comerț, cu acces din strada Anton Cehov, de pe latura nord-vestică a amplasamentului studiat, la capătul proprietății dinspre strada Orient, prin intermediul unei străzi cu dublu sens, amplasată pe o parcelă nou constituită în interiorul amplasamentului studiat (parcela nr. 5).

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Schimbarea destinației terenului în zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare servicii/comerț, cu regim mediu de înălțime;
- Crearea a 4 parcele, având destinația de locuințe colective și funcțiuni complementare servicii/comerț, și 2 parcele cu funcțiunea căi de comunicație – circulații carosabile și pietonale;
- Construcții noi: imobile zonă rezidențială – locuințe colective cu regim mediu de înălțime, cu spații de servicii și/sau comerț la parterul acestora;
- Dotări tehnico-edilitare, platformă gospodărească;
- Sistematizare verticală a terenului;
- Drumuri de incintă și locuri de parcare pentru autoturisme;
- Amenajare zone verzi și loc de joacă pentru copii;
- Acces carosabil în incintă.

Funcțiuni propuse prin PUZ :

- **Funcțiunea dominantă:**
 - rezidențială – locuire colectivă cu regim de înălțime de până la P+3E (Lc1), respectiv P+4E+1Er (Lc2);
- **Funcțiuni admise ale zonei:**
 - unități comerț cu amănuntul, amplasate la parterul imobilelor de locuit, cu acces din exteriorul imobilului (Lc1);
 - funcțiuni de alimentație publică – baruri, restaurante, cafenele (inclusiv de tip fast-food, pizzerie, etc.) cu acces din exteriorul imobilului (Lc1);
 - servicii – birouri specializate, servicii medicale – clinici, servicii învățământ, etc. cu posibilitate de acces din interiorul imobilului (Lc1, Lc2).
- **Funcțiuni complementare admise ale zonei:**

Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona de locuire colectivă:

 - construcții de agrement: locuri de joacă, spații verzi amenajate, amenajări sportive (Lc1, Lc2);
 - împrejurimi perimetrale;
 - dotări ale incintelor propuse: spații verzi de protecție și de aliniament în incintă, accese și platforme carosabile și pietonale, parcaje, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării incintei (Lc1, Lc2).
- **Utilizări permise cu condiții:**

- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția să nu fie incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile acesteia, respectiv să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului;
- cu condiția elaborării P.U.Z., pentru construcții cu funcțiuni amintite la paragrafele: funcțiunea dominantă, funcțiuni admise ale zonei, funcțiuni complementare admise ale zonei, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin prezenta documentație (P.O.T., C.U.T., regim de înălțime maxim admis, conform prevederilor avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 6936/529/15.04.2021).

● **Utilizări interzise:**

- activități industriale și de depozitare de orice fel, funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acestora.

Zonificare funcțională:

Lc1 - Locuire colectivă cu regim de înălțime până la P+3E, cu funcțiuni complementare servicii/comerț (Parcela nr. 1);

Lc2 - Locuire colectivă cu regim de înălțime până la P+4E+1Er, cu funcțiuni complementare servicii/comerț (Parcelele nr. 2,3,4);

Cc1 - Căi de comunicație, acces carosabil și pietonal între drumul existent (strada Orient) și incintă;

Cc2 - Căi de comunicație, teren rezervat pentru extindere stradă Cehov (Parcela nr. 6);

Cp1 - Căi de comunicație, drum de incintă (Parcela nr. 5);

Cp2 - Căi de comunicație, platformă carosabilă și pietonală, parcaje (Parcelele nr. 1,2,3 și 4);

Sp1 - Spații verzi amenajate, perdea de protecție față de terenuri cu destinație industrie nepoluantă (Parcela nr. 5);

Sp2 - Spații verzi amenajate aferente parcelor de locuire colectivă (Parcelele nr. 1,2,3 și 4);

Te1 - Echipare tehnico-edilitară aferentă incintei (Parcela nr. 5);

Te2 - Echipare tehnico-edilitară, platformă gospodărească (Parcelele nr. 1,2,3 și 4).

2.2. Indicatori urbanistici maximi propuși:

- POT maxim admis:
 - Subzona Lc1: 30,00%;
 - Subzona Lc2: 30,00%.
- CUT maxim admis:
 - Subzona Lc1: 1,2;
 - Subzona Lc2: 1,7.

2.3. Regimul de înălțime maxim propus:

- Subzona Lc1: regim maxim de înălțime P+3E, înălțimea maximă 13,00 m;
- Subzona Lc2: regim maxim de înălțime P+4E+1Er, înălțimea maximă 19,00 m, respectiv 16,00 m pentru retragere;
- Înălțimea maximă respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 6936/529/15.04.2021.

2.4. Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- Distanța minimă față de limita vestică a parcelei (vecinătatea cu viitoarea extindere a străzii Anton Cehov) va fi de minim 5,00 m (Parcela nr. 1);

- Distanța minimă față de limita estică a parcelei (zona de protecție între zona de locuințe propusă și zona de industrie existentă, conf. Ordin nr. 119/2014) va fi de minim 15,00 m (Parcela nr. 4);
- Distanța minimă față de limita sudică (vecinătatea cu viitoarea extindere a străzii Anton Cehov) va fi de minim 3,00 m (Parcelele nr. 1,2,3 și 4);
- Distanța minimă față de drumul de incintă (Parcela nr. 5) va fi de minim 5,50 m (Parcelele nr. 1,2,3 și 4).
- Nu se vor amplasa construcții la o distanță mai mică de 15,00 m față de limita incintei reglementate prin P.U.Z. pentru laturile comune cu funcțiunea de industrie și anume latura estică și latura nordică a incintei (zonă de protecție între zona de locuințe propusă și zona de industrie existentă, conf. Ordin nr. 119/2014).

2.5. Spații verzi:

Se va asigura necesarul de zonă verde amenajată pentru funcțiunea propusă pe amplasament și anume:

- Parcela nr. 1:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 24. Numărul estimat de persoane aferente este de 72 persoane, rezultând o suprafață de minim 144,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 171,00 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 1.

- Parcela nr. 2:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 37. Numărul estimat de persoane aferente este de 93 persoane, rezultând o suprafață de minim 186,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 200,60 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 2.

- Parcela nr. 3:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 37. Numărul estimat de persoane aferente este de 93 persoane, rezultând o suprafață de minim 186,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 201,00 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 3.

- Parcela nr. 4:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 37. Numărul estimat de persoane aferente este de 93 persoane, rezultând o suprafață de minim 186,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 233,00 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 4.

- Parcela nr. 5:

Spațiul verde amenajat propus este de minim 365,00 mp.

- Parcela nr. 6:

Spațiul verde amenajat propus este de minim 185,40 mp.

Suprafața de zonă verde propusă poate fi compusă din:

- zone verzi amenajate, plantații de arbuști, gazon;
- locuri de joacă amenajate pentru copii;
- parcări înierbate (în procent de maxim 50,00% din totalul zonei verzi).

Spațiul verde amenajat are un total de minim 1.356,00 mp, reprezentând 13,29% din totalul suprafeței terenului reglementat prin prezentul P.U.Z. Acest procent acoperă inclusiv zona verde amenajată aferentă zonelor de servicii/comerț amplasate la parterul imobilelor de locuit.

2.6. Parcări:

Autorizarea executării construcției se permite doar dacă există posibilitatea amenajării parcărilor necesare în afara domeniului public.

Pe parcelele reglementate se vor prevedea platforme pentru parcări autoturisme, destinate locatarilor.

Numărul locurilor de parcare pentru funcțiunea rezidențială va fi de minim 1 loc de parcare/apartament, cu respectarea prevederilor Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Parcărilor aferente fiecărei parcele cu funcțiunea rezidențială se vor putea realiza inclusiv la parterul imobilelor de locuit. Parterul poate fi ocupat de zona de parcare integral sau parțial, în funcție de soluțiile prevăzute la următoarele faze de proiectare.

Numărul locurilor de parcare pentru funcțiunea servicii și comerț va fi conform prevederilor Normativului P132-93 și a Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și anume:

- Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 600-2.000 mp;
- În cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariați, plus un spor de 20,00% pentru invitați.

2.7.Circulații și accese:

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se va realiza un drum de incintă, constituit în parcela numărul 5. Profilul stradal propus este de minim 9,70 m, constând în: parte carosabilă – lățime 7,00 m, zonă verde lățime minim 1,20 m (pe partea estică a drumului), respectiv 0,50 m (pe partea vestică a drumului), trotuar lățime 1,00 m (pe partea vestică a drumului).

Se va realiza câte un acces auto și un acces pietonal din parcela numărul 5 pe fiecare din parcelele nr. 1,2,3 și 4. Lățimea accesului carosabil va fi de minim 5,00 m, cu intrare și ieșire de pe proprietate. Se vor realiza razele de racord conform legislației, între parcelele nou create și drumul de incintă propus pe parcela numărul 5.

Este permisă realizarea unor racorduri, pentru intrare/ieșire de pe proprietate, dinspre strada Anton Cehov (tronsonul aflat la sud de incintă) și parcelele nr. 1,2,3 și 4, doar după realizarea extinderii străzii Anton Cehov.

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, privind regimul drumurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998, 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, locuințelor, dotărilor, etc.

2.8.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 .

Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, conform celor prevăzute în contractele de vânzare-cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Pe cheltuiala investitorului 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 beneficiarul S.C. Inteco Holding S.R.L. 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
Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent:
„Zonă rezidențială și funcțiuni complementare servicii/comerț”,
Mun. Arad, str. Anton Cehov, nr. 20,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 352763 - Arad

- beneficiar: S.C. INTECO HOLDING S.R.L.
- elaborator: proiectant general S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Dorian BALOGH, pr.nr. 195/2020

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 352763 - Arad și constituie proprietatea privată a persoanei juridice S.C. INTECO HOLDING S.R.L. și măsoară o suprafață totală de 10.207,00 mp.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 58195 din 27.07.2021, respectiv completările înregistrate cu nr. 65234 din 25.08.2021 de către S.C. INTECO HOLDING S.R.L.
- raportul de specialitate nr. 71399/ A5 / 15.09.2021 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. 64478/ A5 /15.09.2021, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 18/15.09.2021 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1524/05.10.2020, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

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

- realizarea unei „Zone rezidențiale și funcțiuni complementare servicii/comerț”, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 352763 – Arad.

Funcțiuni propuse prin PUZ :

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de construire a unei zone rezidențiale și funcțiuni complementare servicii/comerț, cu acces din strada Anton Cehov, de pe latura nord-vestică a amplasamentului studiat, la capătul proprietății dinspre strada Orient, prin intermediul unei străzi cu dublu sens, amplasată pe o parcelă nou constituită în interiorul amplasamentului studiat (parcela nr. 5).

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Schimbarea destinației terenului în zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare servicii/comerț, cu regim mediu de înălțime;
- Crearea a 4 parcele, având destinația de locuințe colective și funcțiuni complementare servicii/comerț, și 2 parcele cu funcțiunea căi de comunicație – circulații carosabile și pietonale;

- Construcții noi: imobile zonă rezidențială – locuințe colective cu regim mediu de înălțime, cu spații de servicii și/sau comerț la parterul acestora;
 - Dotări tehnico-edilitare, platformă gospodărească;
 - Sistematizare verticală a terenului;
 - Drumuri de incintă și locuri de parcare pentru autoturisme;
 - Amenajare zone verzi și loc de joacă pentru copii;
 - Acces carosabil în incintă.
- **Funcțiunea dominantă:**
 - rezidențială – locuire colectivă cu regim de înălțime de până la P+3E (Lc1), respectiv P+4E+1Er (Lc2);
 - **Funcțiuni admise ale zonei:**
 - unități comerț cu amănuntul, amplasate la parterul imobilelor de locuit, cu acces din exteriorul imobilului (Lc1);
 - funcțiuni de alimentație publică – baruri, restaurante, cafenele (inclusiv de tip fast-food, pizzerie, etc.) cu acces din exteriorul imobilului (Lc1);
 - servicii – birouri specializate, servicii medicale – clinici, servicii învățământ, etc. cu posibilitate de acces din interiorul imobilului (Lc1, Lc2).
 - **Funcțiuni complementare admise ale zonei:**
Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona de locuire colectivă:
 - construcții de agrement: locuri de joacă, spații verzi amenajate, amenajări sportive (Lc1, Lc2);
 - împrejurimi perimetrare;
 - dotări ale incintelor propuse: spații verzi de protecție și de aliniament în incintă, accese și platforme carosabile și pietonale, parcaje, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării incintei (Lc1, Lc2).
 - **Utilizări permise cu condiții:**
 - construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția să nu fie incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile acesteia, respectiv să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului;
 - cu condiția elaborării P.U.Z., pentru construcții cu funcțiuni amintite la paragrafele: funcțiunea dominantă, funcțiuni admise ale zonei, funcțiuni complementare admise ale zonei, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin prezenta documentație (P.O.T., C.U.T., regim de înălțime maxim admis).
 - **Utilizări interzise:**
 - activități industriale și de depozitare de orice fel, funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
 - activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
 - activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acestora.

Zonificare funcțională:

Lc1 - Locuire colectivă cu regim de înălțime până la P+3E, cu funcțiuni complementare servicii/comerț (Parcela nr. 1);

Lc2 - Locuire colectivă cu regim de înălțime până la P+4E+1Er, cu funcțiuni complementare servicii/comerț (Parcelele nr. 2,3,4);

Cc1 - Căi de comunicație, acces carosabil și pietonal între drumul existent (strada Orient) și incintă;

Cc2 - Căi de comunicație, teren rezervat pentru extindere stradă Cehov (Parcela nr. 6);

Cp1 - Căi de comunicație, drum de incintă (Parcela nr. 5);

Cp2 - Căi de comunicație, platformă carosabilă și pietonală, parcaje (Parcelele nr. 1,2,3 și 4);

Sp1 - Spații verzi amenajate, perdea de protecție față de terenuri cu destinație industrie nepoluantă (Parcela nr. 5);

Sp2 - Spații verzi amenajate aferente parcelelor de locuire colectivă (Parcelele nr. 1,2,3 și 4);

Te1 - Echipare tehnico-edilitară aferentă incintei (Parcela nr. 5);

Te2 - Echipare tehnico-edilitară, platformă gospodărească (Parcelele nr. 1,2,3 și 4).

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- POT maxim admis:
 - Subzona Lc1: 30,00%;
 - Subzona Lc2: 30,00%.
- CUT maxim admis:
 - Subzona Lc1: 1,2;
 - Subzona Lc2: 1,7.

Regimul de înălțime maxim propus:

- Subzona Lc1: regim maxim de înălțime P+3E, înălțimea maximă 13,00 m;
- Subzona Lc2: regim maxim de înălțime P+4E+1Er, înălțimea maximă 19,00 m, respectiv 16,00 m pentru retragere;
- Înălțimea maximă respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 6936/529/15.04.2021.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- Distanța minimă față de limita vestică a parcelei (vecinătatea cu viitoarea extindere a străzii Anton Cehov) va fi de minim 5,00 m (Parcela nr. 1);
- Distanța minimă față de limita estică a parcelei (zona de protecție între zona de locuințe propusă și zona de industrie existentă, conf. Ordin nr. 119/2014) va fi de minim 15,00 m (Parcela nr. 4);
- Distanța minimă față de limita sudică (vecinătatea cu viitoarea extindere a străzii Anton Cehov) va fi de minim 3,00 m (Parcelele nr. 1,2,3 și 4);
- Distanța minimă față de drumul de incintă (Parcela nr. 5) va fi de minim 5,50 m (Parcelele nr. 1,2,3 și 4).
- Nu se vor amplasa construcții la o distanță mai mică de 15,00 m față de limita incintei reglementate prin P.U.Z. pentru laturile comune cu funcțiunea de industrie și anume latura estică și latura nordică a incintei (zonă de protecție între zona de locuințe propusă și zona de industrie existentă, conf. Ordin nr. 119/2014).

Parcelarea:

Se permite realizarea unui număr de minim 3 parcele și maxim 6 parcele.

Este obligatorie realizarea parcelei nr. 6, destinată lărgirii străzii Anton Cehov, în suprafață de aproximativ 562,00 mp.

Este obligatorie realizarea parcelei nr. 5, cu o suprafață de aproximativ 1.589,00 mp, destinată drumului de incintă din care se va realiza accesul pe parcelele cu destinația de locuințe colective (Parcelele nr. 1,2,3 și 4).

Terenul aferent parcelelor nr. 1,2,3 și 4 va putea fi parcelat conform soluției propuse prin prezenta documentație sau va putea rămâne o singură parcelă, cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin prezenta documentație.

Parcelele propuse vor avea următoarele suprafețe estimate:

- Parcela numărul 1 - suprafață teren aproximativ 1.708,00 mp;
- Parcela numărul 2 - suprafață teren aproximativ 2.006,00 mp;
- Parcela numărul 3 - suprafață teren aproximativ 2.009,00 mp;
- Parcela numărul 4 - suprafață teren aproximativ 2.333,00 mp;
- Parcela numărul 5 - suprafață teren aproximativ 1.589,00 mp;
- Parcela numărul 6 - suprafață teren aproximativ 562,00 mp.

Se permit modificări ale dimensiunilor parcelelor cu condiția respectării tuturor reglementărilor.

Spații verzi:

Se va asigura necesarul de zonă verde amenajată pentru funcțiunea propusă pe amplasament și anume:

- Parcela nr. 1:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 24. Numărul estimat de persoane aferente este de 72 persoane, rezultând o suprafață de minim 144,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 171,00 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 1.

- Parcela nr. 2:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 37. Numărul estimat de persoane aferente este de 93 persoane, rezultând o suprafață de minim 186,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 200,60 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 2.

- Parcela nr. 3:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 37. Numărul estimat de persoane aferente este de 93 persoane, rezultând o suprafață de minim 186,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 201,00 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 3.

- Parcela nr. 4:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 37. Numărul estimat de persoane aferente este de 93 persoane, rezultând o suprafață de minim 186,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 233,00 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 4.

- Parcela nr. 5:

Spațiul verde amenajat propus este de minim 365,00 mp.

- Parcela nr. 6:

Spațiul verde amenajat propus este de minim 185,40 mp.

Suprafața de zonă verde propusă poate fi compusă din:

- zone verzi amenajate, plantații de arbuști, gazon;
- locuri de joacă amenajate pentru copii;
- parcuri înierbate (în procent de maxim 50,00% din totalul zonei verzi).

Spațiul verde amenajat are un total de minim 1.356,00 mp, reprezentând 13,29% din totalul suprafeței terenului reglementat prin prezentul P.U.Z. Acest procent acoperă inclusiv zona verde amenajată aferentă zonelor de servicii/comerț amplasate la parterul imobilelor de locuit.

Parcări :

Autorizarea executării construcției se permite doar dacă există posibilitatea amenajării parcarilor necesare în afara domeniului public.

Pe parcelele reglementate se vor prevedea platforme pentru parcuri autoturisme, destinate locatarilor.

Numărul locurilor de parcare pentru funcțiunea rezidențială va fi de minim 1 loc de parcare/apartament, cu respectarea prevederilor Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Parcărilor aferente fiecărei parcele cu funcțiunea rezidențială se vor putea realiza inclusiv la parterul imobilelor de locuit. Parterul poate fi ocupat de zona de parcare integral sau parțial, în funcție de soluțiile prevăzute la următoarele faze de proiectare.

Numărul locurilor de parcare pentru funcțiunea servicii și comerț va fi conform prevederilor Normativului P132-93 și a Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și anume:

- Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 600-2.000 mp;
- În cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariați, plus un spor de 20,00% pentru invitați.

Circulații și accese :

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se va realiza un drum de incintă, constituit în parcela numărul 5. Profilul stradal propus este de minim 9,70 m, constând în: parte carosabilă – lățime 7,00 m, zonă verde lățime minim 1,20 m (pe partea estică a drumului), respectiv 0,50 m (pe partea vestică a drumului), trotuar lățime 1,00 m (pe partea vestică a drumului).

Se va realiza câte un acces auto și un acces pietonal din parcela numărul 5 pe fiecare din parcelele nr. 1,2,3 și 4. Lățimea accesului carosabil va fi de minim 5,00 m, cu intrare și ieșire de pe proprietate. Se vor realiza razele de racord conform legislației, între parcelele nou create și drumul de incintă propus pe parcela numărul 5.

Este permisă realizarea unor racorduri, pentru intrare/ieșire de pe proprietate, dinspre strada Anton Cehov (tronsonul aflat la sud de incintă) și parcelele nr. 1,2,3 și 4, doar după realizarea extinderii străzii Anton Cehov.

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, locuințelor, 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.

Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, conform celor prevăzute în contractele de vânzare-cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Pe cheltuiala investitorului 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.

P R I M A R

Călin Bibart

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

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

ARHITECT-ŞEF

DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE

Nr. 71399/A5/15.09.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent:

„Zonă rezidențială și funcțiuni complementare servicii/comerț”,

Mun. Arad, str. Anton Cehov, nr. 20,

pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 352763 - Arad

- beneficiar: S.C. INTECO HOLDING S.R.L.

- elaborator: proiectant general S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Dorian BALOGH, pr.nr. 195/2020

Încadrarea în localitate

Imobilul - terenul este situat în partea estică a intravilanului Municipiului Arad, cartierul Grădiște și este accesibil din strada Anton Cehov.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 352763 - Arad și constituie proprietatea privată a persoanei juridice S.C. INTECO HOLDING S.R.L. și măsoară o suprafață totală de 10.207,00 mp.

Situația existentă

Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. este cuprinsă în UTR nr. 45, în subzona unități industriale nepoluante – In45, conform PUG-lui aprobat cu HCLM Arad nr. 502/2018.

Prin documentația PUZ și RLU se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 352763 - Arad, în vederea construirii unei zone rezidențiale și funcțiuni complementare servicii/comerț, cu acces din strada Anton Cehov, de pe latura nord-vestică a amplasamentului studiat, la capătul proprietății dinspre strada Orient, prin intermediul unei străzi cu dublu sens, amplasată pe o parcelă nou constituită în interiorul amplasamentului studiat (parcela nr. 5).

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – teren viran proprietate privată – funcțiune industrie;
- la vest – strada Anton Cehov, zonă de locuințe individuale de cealaltă parte a străzii;
- la est – teren viran proprietate privată – funcțiune industrie;
- la sud – strada Anton Cehov, zonă de locuințe individuale de cealaltă parte a străzii.

Funcțiuni propuse prin PUZ:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de construire a unei zone rezidențiale și funcțiuni complementare servicii/comerț, cu acces din strada Anton Cehov, de pe latura nord-vestică a amplasamentului studiat, la capătul proprietății dinspre strada Orient, prin intermediul unei străzi cu dublu sens, amplasată pe o parcelă nou constituită în interiorul amplasamentului studiat (parcela nr. 5).

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Schimbarea destinației terenului în zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare servicii/comerț, cu regim mediu de înălțime;
- Crearea a 4 parcele, având destinația de locuințe colective și funcțiuni complementare servicii/comerț, și 2 parcele cu funcțiunea căi de comunicație – circulații carosabile și pietonale;
- Construcții noi: imobile zonă rezidențială – locuințe colective cu regim mediu de înălțime, cu spații de servicii și/sau comerț la parterul acestora;
- Dotări tehnico-edilitare, platformă gospodărească;
- Sistemalizare verticală a terenului;
- Drumuri de incintă și locuri de parcare pentru autoturisme;
- Amenajare zone verzi și loc de joacă pentru copii;
- Acces carosabil în incintă.

Funcțiuni propuse prin PUZ :

- **Funcțiunea dominantă:**
 - rezidențială – locuire colectivă cu regim de înălțime de până la P+3E (Lc1), respectiv P+4E+1Er (Lc2);
- **Funcțiuni admise ale zonei:**
 - unități comerț cu amănuntul, amplasate la parterul imobilelor de locuit, cu acces din exteriorul imobilului (Lc1);
 - funcțiuni de alimentație publică – baruri, restaurante, cafenele (inclusiv de tip fast-food, pizzerie,etc.) cu acces din exteriorul imobilului (Lc1);
 - servicii – birouri specializate, servicii medicale – clinici, servicii învățământ, etc. cu posibilitate de acces din interiorul imobilului (Lc1, Lc2).
- **Funcțiuni complementare admise ale zonei:**
Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona de locuire colectivă:
 - construcții de agrement: locuri de joacă, spații verzi amenajate, amenajări sportive (Lc1, Lc2);
 - împrejurimi perimetrare;
 - dotări ale incintelor propuse: spații verzi de protecție și de aliniament în incintă, accese și platforme carosabile și pietonale, parcaje, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării incintei (Lc1, Lc2).
- **Utilizări permise cu condiții:**
 - construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția să nu fie incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile acesteia, respectiv să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului;
 - cu condiția elaborării P.U.Z., pentru construcții cu funcțiuni amintite la paragrafele: funcțiunea dominantă, funcțiuni admise ale zonei, funcțiuni complementare admise ale zonei, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin prezenta documentație (P.O.T., C.U.T., regim de înălțime maxim admis).
- **Utilizări interzise:**
 - activități industriale și de depozitare de orice fel, funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
 - activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
 - activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acestora.

Zonificare funcțională:

Lc1 - Locuire colectivă cu regim de înălțime până la P+3E, cu funcțiuni complementare servicii/comerț (Parcela nr. 1);

Lc2 - Locuire colectivă cu regim de înălțime până la P+4E+1Er, cu funcțiuni complementare servicii/comerț (Parcelele nr. 2,3,4);

Cc1 - Căi de comunicație, acces carosabil și pietonal între drumul existent (strada Orient) și incintă;

Cc2 - Căi de comunicație, teren rezervat pentru extindere stradă Cehov (Parcela nr. 6);

Cp1 - Căi de comunicație, drum de incintă (Parcela nr. 5);

- Cp2** - Căi de comunicație, platformă carosabilă și pietonală, parcaje (Parcellele nr. 1,2,3 și 4);
- Sp1** - Spații verzi amenajate, perdea de protecție față de terenuri cu destinație industrie nepoluantă (Parcela nr. 5);
- Sp2** - Spații verzi amenajate aferente parcelor de locuire colectivă (Parcellele nr. 1,2,3 și 4);
- Te1** - Echipare tehnico-edilitară aferentă incintei (Parcela nr. 5);
- Te2** - Echipare tehnico-edilitară, platformă gospodărească (Parcellele nr. 1,2,3 și 4).

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- POT maxim admis:
 - Subzona Lc1: 30,00%;
 - Subzona Lc2: 30,00%.
- CUT maxim admis:
 - Subzona Lc1: 1,2;
 - Subzona Lc2: 1,7.

Regimul de înălțime maxim propus:

- Subzona Lc1: regim maxim de înălțime P+3E, înălțimea maximă 13,00 m;
- Subzona Lc2: regim maxim de înălțime P+4E+1Er, înălțimea maximă 19,00 m, respectiv 16,00 m pentru retragere;
- Înălțimea maximă respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 6936/529/15.04.2021.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- Distanța minimă față de limita vestică a parcelei (vecinătatea cu viitoarea extindere a străzii Anton Cehov) va fi de minim 5,00 m (Parcela nr. 1);
- Distanța minimă față de limita estică a parcelei (zona de protecție între zona de locuințe propusă și zona de industrie existentă, conf. Ordin nr. 119/2014) va fi de minim 15,00 m (Parcela nr. 4);
- Distanța minimă față de limita sudică (vecinătatea cu viitoarea extindere a străzii Anton Cehov) va fi de minim 3,00 m (Parcellele nr. 1,2,3 și 4);
- Distanța minimă față de drumul de incintă (Parcela nr. 5) va fi de minim 5,50 m (Parcellele nr. 1,2,3 și 4).
- Nu se vor amplasa construcții la o distanță mai mică de 15,00 m față de limita incintei reglementate prin P.U.Z. pentru laturile comune cu funcțiunea de industrie și anume latura estică și latura nordică a incintei (zonă de protecție între zona de locuințe propusă și zona de industrie existentă, conf. Ordin nr. 119/2014).

Parcelarea:

Se permite realizarea unui număr de minim 3 parcele și maxim 6 parcele.

Este obligatorie realizarea parcelei nr. 6, destinată lărgirii străzii Anton Cehov, în suprafață de aproximativ 562,00 mp.

Este obligatorie realizarea parcelei nr. 5, cu o suprafață de aproximativ 1.589,00 mp, destinată drumului de incintă din care se va realiza accesul pe parcelele cu destinația de locuințe colective (Parcellele nr. 1,2,3 și 4).

Terenul aferent parcelor nr. 1,2,3 și 4 va putea fi parcat conform soluției propuse prin prezenta documentație sau va putea rămâne o singură parcelă, cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin prezenta documentație.

Parcellele propuse vor avea următoarele suprafețe estimate:

- Parcela numărul 1 - suprafață teren aproximativ 1.708,00 mp;
- Parcela numărul 2 - suprafață teren aproximativ 2.006,00 mp;

- Parcela numărul 3 - suprafață teren aproximativ 2.009,00 mp;
- Parcela numărul 4 - suprafață teren aproximativ 2.333,00 mp;
- Parcela numărul 5 - suprafață teren aproximativ 1.589,00 mp;
- Parcela numărul 6 - suprafață teren aproximativ 562,00 mp.

Se permit modificări ale dimensiunilor parcelelor cu condiția respectării tuturor reglementărilor.

Spații verzi:

Se va asigura necesarul de zonă verde amenajată pentru funcțiunea propusă pe amplasament și anume:

- Parcela nr. 1:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 24. Numărul estimat de persoane aferente este de 72 persoane, rezultând o suprafață de minim 144,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 171,00 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 1.

- Parcela nr. 2:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 37. Numărul estimat de persoane aferente este de 93 persoane, rezultând o suprafață de minim 186,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 200,60 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 2.

- Parcela nr. 3:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 37. Numărul estimat de persoane aferente este de 93 persoane, rezultând o suprafață de minim 186,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 201,00 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 3.

- Parcela nr. 4:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 37. Numărul estimat de persoane aferente este de 93 persoane, rezultând o suprafață de minim 186,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 233,00 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 4.

- Parcela nr. 5:

Spațiul verde amenajat propus este de minim 365,00 mp.

- Parcela nr. 6:

Spațiul verde amenajat propus este de minim 185,40 mp.

Suprafața de zonă verde propusă poate fi compusă din:

- zone verzi amenajate, plantații de arbuști, gazon;
- locuri de joacă amenajate pentru copii;
- parcuri înierbate (în procent de maxim 50,00% din totalul zonei verzi).

Spațiul verde amenajat are un total de minim 1.356,00 mp, reprezentând 13,29% din totalul suprafeței terenului reglementat prin prezentul P.U.Z. Acest procent acoperă inclusiv zona verde amenajată aferentă zonelor de servicii/comerț amplasate la parterul imobilelor de locuit.

Parcări :

Autorizarea executării construcției se permite doar dacă există posibilitatea amenajării parcărilor necesare în afara domeniului public.

Pe parcelele reglementate se vor prevedea platforme pentru parcuri autoturisme, destinate

locatarilor.

Numărul locurilor de parcare pentru funcțiunea rezidențială va fi de minim 1 loc de parcare/apartament, cu respectarea prevederilor Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Parcările aferente fiecărei parcele cu funcțiunea rezidențială se vor putea realiza inclusiv la parterul imobilelor de locuit. Parterul poate fi ocupat de zona de parcare integral sau parțial, în funcție de soluțiile prevăzute la următoarele faze de proiectare.

Numărul locurilor de parcare pentru funcțiunea servicii și comerț va fi conform prevederilor Normativului P132-93 și a Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și anume:

- Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 600-2.000 mp;
- În cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariați, plus un spor de 20,00% pentru invitați.

Circulații și accese :

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se va realiza un drum de incintă, constituit în parcela numărul 5. Profilul stradal propus este de minim 9,70 m, constând în: parte carosabilă – lățime 7,00 m, zonă verde lățime minim 1,20 m (pe partea estică a drumului), respectiv 0,50 m (pe partea vestică a drumului), trotuar lățime 1,00 m (pe partea vestică a drumului).

Se va realiza câte un acces auto și un acces pietonal din parcela numărul 5 pe fiecare din parcelele nr. 1,2,3 și 4. Lățimea accesului carosabil va fi de minim 5,00 m, cu intrare și ieșire de pe proprietate. Se vor realiza razele de racord conform legislației, între parcelele nou create și drumul de incintă propus pe parcela numărul 5.

Este permisă realizarea unor racorduri, pentru intrare/ieșire de pe proprietate, dinspre strada Anton Cehov (tronsonul aflat la sud de incintă) și parcelele nr. 1,2,3 și 4, doar după realizarea extinderii străzii Anton Cehov.

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, locuințelor, 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.

Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, conform celor prevăzute în contractele de vânzare-cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei

extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Pe cheltuiala investitorului 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. 1524 din 05.10.2020, 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	07464141/10.03.2021	15.10.2022
2	Compania de Apă Arad S.A.	4206/15.03.2021	-
3	Delgaz Grid SA	212904151/09.03.2021	09.03.2022
4	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	8290/03.06.2021	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	625426/05.05.2021	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	625428/05.05.2021	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	129006/01.02.2021	-
8	PMA, Comisia de eliberare a autorizației de acces la drumul public	17123/Z1/24.03.2021	-
9	O.C.P.I. Arad	PV 2313/2019	-
10	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	6936/529/15.04.2021	15.04.2022
11	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	108/31.03.2021	-
12	Serviciul de Telecomunicații Speciale	13683/01.04.2021	05.10.2022
13	Direcția Edilitară, Serviciul Întreținere și Reparații Căi de Comunicații Terestre Comisia de Sistematizare a Circulației	7871/2/Z1/19.02.2021	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 03.08.2021 , s-a emis Avizul Tehnic nr.

Având în vedere cele de mai sus, susținem aprobarea P.U.Z.

ARHITECT ȘEF
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Director executiv,
arh. Dinulescu Sandra

Consilier,
arh. Nicoară Ioana

VIZA JURIDICA

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de S.C. INTECO HOLDING S.R.L., cu sediul în județul Arad, com. Bocsig, sat Bocsig, nr. 856/A, înregistrată cu nr. 58195 din 27.07.2021, respectiv completările înregistrate cu nr. 65234 din 25.08.2021, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 18 din 15.09.2021

pentru Planul Urbanistic Zonal (PUZ) şi Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent:
„Zonă rezidențială şi funcţiuni complementare servicii/comerţ”,
Mun. Arad, str. Anton Cehov, nr. 20,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 352763 - Arad

Inițiator: S.C. INTECO HOLDING S.R.L.

Proiectant: S.C. TARA PLAN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: proiectant general S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Dorian BALOGH, pr.nr. 195/2020

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – teren viran proprietate privată – funcțiune industrie;
- la vest – strada Anton Cehov, zonă de locuințe individuale de cealaltă parte a străzii;
- la est – teren viran proprietate privată – funcțiune industrie;
- la sud – strada Anton Cehov, zonă de locuințe individuale de cealaltă parte a străzii.

Prevederile P.U.G şi RLU aprobat anterior:

Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. este cuprinsă în UTR nr. 45, conform PUG-lui aprobat cu HCLM Arad nr.502/2018.

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

- UTR. nr. 45:
 - regim de construire:
 - funcțiuni dominante: circulații feroviare şi rutiere, industrie;
 - H max =
 - POT max =
 - CUT max =
 - retragerea minimă față de aliniament =
 - retrageri minime față de limitele laterale =
 - retrageri minime față de limitele posterioare =

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

- UTR nr. 45;
 - **Funcțiunea dominantă:**
 - rezidențială – locuire colectivă cu regim de înălțime de până la P+3E (Lc1), respectiv P+4E+1Er (Lc2);
 - **Funcțiuni admise ale zonei:**

- unități comerț cu amănuntul, amplasate la parterul imobilelor de locuit, cu acces din exteriorul imobilului (Lc1);
- funcțiuni de alimentație publică – baruri, restaurante, cafenele (inclusiv de tip fast-food, pizzerie, etc.) cu acces din exteriorul imobilului (Lc1);
- servicii – birouri specializate, servicii medicale – clinici, servicii învățământ, etc. cu posibilitate de acces din interiorul imobilului (Lc1, Lc2).
- **Funcțiuni complementare admise ale zonei:**
Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona de locuire colectivă:
 - construcții de agrement: locuri de joacă, spații verzi amenajate, amenajări sportive (Lc1, Lc2);
 - împrejurimi perimetrale;
 - dotări ale incintelor propuse: spații verzi de protecție și de aliniament în incintă, accese și platforme carosabile și pietonale, parcaje, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării incintei (Lc1, Lc2).
- **Utilizări permise cu condiții:**
 - construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția să nu fie incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile acesteia, respectiv să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului;
 - cu condiția elaborării P.U.Z., pentru construcții cu funcțiuni amintite la paragrafele: funcțiunea dominantă, funcțiuni admise ale zonei, funcțiuni complementare admise ale zonei, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin prezenta documentație (P.O.T., C.U.T., regim de înălțime maxim admis).
- **Utilizări interzise:**
 - activități industriale și de depozitare de orice fel, funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
 - activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
 - activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acestora.

Zonificare funcțională:

Lc1 - Locuire colectivă cu regim de înălțime până la P+3E, cu funcțiuni complementare servicii/comerț (Parcela nr. 1);

Lc2 - Locuire colectivă cu regim de înălțime până la P+4E+1Er, cu funcțiuni complementare servicii/comerț (Parcelele nr. 2,3,4);

Cc1 - Căi de comunicație, acces carosabil și pietonal între drumul existent (strada Orient) și incintă;

Cc2 - Căi de comunicație, teren rezervat pentru extindere stradă Cehov (Parcela nr. 6);

Cp1 - Căi de comunicație, drum de incintă (Parcela nr. 5);

Cp2 - Căi de comunicație, platformă carosabilă și pietonală, parcaje (Parcelele nr. 1,2,3 și 4);

Sp1 - Spații verzi amenajate, perdea de protecție față de terenuri cu destinație industrie nepoluantă (Parcela nr. 5);

Sp2 - Spații verzi amenajate aferente parcelelor de locuire colectivă (Parcelele nr. 1,2,3 și 4);

Te1 - Echipare tehnico-edilitară aferentă incintei (Parcela nr. 5);

Te2 - Echipare tehnico-edilitară, platformă gospodărească (Parcelele nr. 1,2,3 și 4).

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- POT maxim admis:
 - Subzona Lc1: 30,00%;
 - Subzona Lc2: 30,00%.

- CUT maxim admis:
 - Subzona Lc1: 1,2;
 - Subzona Lc2: 1,7.

Regimul de înălțime maxim propus:

- Subzona Lc1: regim maxim de înălțime P+3E, înălțimea maximă 13,00 m;
- Subzona Lc2: regim maxim de înălțime P+4E+1Er, înălțimea maximă 19,00 m, respectiv 16,00 m pentru retragere;
- Înălțimea maximă respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 6936/529/15.04.2021.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- Distanța minimă față de limita vestică a parcelei (vecinătatea cu viitoarea extindere a străzii Anton Cehov) va fi de minim 5,00 m (Parcela nr. 1);
- Distanța minimă față de limita estică a parcelei (zona de protecție între zona de locuințe propusă și zona de industrie existentă, conf. Ordin nr. 119/2014) va fi de minim 15,00 m (Parcela nr. 4);
- Distanța minimă față de limita sudică (vecinătatea cu viitoarea extindere a străzii Anton Cehov) va fi de minim 3,00 m (Parcelele nr. 1,2,3 și 4);
- Distanța minimă față de drumul de incintă (Parcela nr. 5) va fi de minim 5,50 m (Parcelele nr. 1,2,3 și 4).
- Nu se vor amplasa construcții la o distanță mai mică de 15,00 m față de limita incintei reglementate prin P.U.Z. pentru laturile comune cu funcțiunea de industrie și anume latura estică și latura nordică a incintei (zonă de protecție între zona de locuințe propusă și zona de industrie existentă, conf. Ordin nr. 119/2014).

Parcelarea:

Se permite realizarea unui număr de minim 3 parcele și maxim 6 parcele.

Este obligatorie realizarea parcelei nr. 6, destinată lărgirii străzii Anton Cehov, în suprafață de aproximativ 562,00 mp.

Este obligatorie realizarea parcelei nr. 5, cu o suprafață de aproximativ 1.589,00 mp, destinată drumului de incintă din care se va realiza accesul pe parcelele cu destinația de locuințe colective (Parcelele nr. 1,2,3 și 4).

Terenul aferent parcelor nr. 1,2,3 și 4 va putea fi parcat conform soluției propuse prin prezenta documentație sau va putea rămâne o singură parcelă, cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin prezenta documentație.

Parcelele propuse vor avea următoarele suprafețe estimate:

- Parcela numărul 1 - suprafață teren aproximativ 1.708,00 mp;
- Parcela numărul 2 - suprafață teren aproximativ 2.006,00 mp;
- Parcela numărul 3 - suprafață teren aproximativ 2.009,00 mp;
- Parcela numărul 4 - suprafață teren aproximativ 2.333,00 mp;
- Parcela numărul 5 - suprafață teren aproximativ 1.589,00 mp;
- Parcela numărul 6 - suprafață teren aproximativ 562,00 mp.

Se permit modificări ale dimensiunilor parcelor cu condiția respectării tuturor reglementărilor.

Spații verzi:

Se va asigura necesarul de zonă verde amenajată pentru funcțiunea propusă pe amplasament și anume:

- Parcela nr. 1:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 24. Numărul estimat de persoane aferente este de 72 persoane, rezultând o suprafață de minim 144,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 171,00 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 1.

- Parcela nr. 2:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 37. Numărul estimat de persoane aferente este de 93 persoane, rezultând o suprafață de minim 186,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 200,60 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 2.

- Parcela nr. 3:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 37. Numărul estimat de persoane aferente este de 93 persoane, rezultând o suprafață de minim 186,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 201,00 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 3.

- Parcela nr. 4:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 37. Numărul estimat de persoane aferente este de 93 persoane, rezultând o suprafață de minim 186,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 233,00 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 4.

- Parcela nr. 5:

Spațiul verde amenajat propus este de minim 365,00 mp.

- Parcela nr. 6:

Spațiul verde amenajat propus este de minim 185,40 mp.

Suprafața de zonă verde propusă poate fi compusă din:

- zone verzi amenajate, plantații de arbuști, gazon;
- locuri de joacă amenajate pentru copii;
- parcuri înierbate (în procent de maxim 50,00% din totalul zonei verzi).

Spațiul verde amenajat are un total de minim 1.356,00 mp, reprezentând 13,29% din totalul suprafeței terenului reglementat prin prezentul P.U.Z. Acest procent acoperă inclusiv zona verde amenajată aferentă zonelor de servicii/comerț amplasate la parterul imobilelor de locuit.

Parcări :

Autorizarea executării construcției se permite doar dacă există posibilitatea amenajării parcărilor necesare în afara domeniului public.

Pe parcelele reglementate se vor prevedea platforme pentru parcuri autoturisme, destinate locatarilor.

Numărul locurilor de parcare pentru funcțiunea rezidențială va fi de minim 1 loc de parcare/apartament, cu respectarea prevederilor Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările

ulterioare.

Parcările aferente fiecărei parcele cu funcțiunea rezidențială se vor putea realiza inclusiv la parterul imobilelor de locuit. Parterul poate fi ocupat de zona de parcare integral sau parțial, în funcție de soluțiile prevăzute la următoarele faze de proiectare.

Numărul locurilor de parcare pentru funcțiunea servicii și comerț va fi conform prevederilor Normativului P132-93 și a Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și anume:

- Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 600-2.000 mp;
- În cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariați, plus un spor de 20,00% pentru invitați.

Circulații și accese :

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se va realiza un drum de incintă, constituit în parcela numărul 5. Profilul stradal propus este de minim 9,70 m, constând în: parte carosabilă – lățime 7,00 m, zonă verde lățime minim 1,20 m (pe partea estică a drumului), respectiv 0,50 m (pe partea vestică a drumului), trotuar lățime 1,00 m (pe partea vestică a drumului).

Se va realiza câte un acces auto și un acces pietonal din parcela numărul 5 pe fiecare din parcelele nr. 1,2,3 și 4. Lățimea accesului carosabil va fi de minim 5,00 m, cu intrare și ieșire de pe proprietate. Se vor realiza razele de racord conform legislației, între parcelele nou create și drumul de incintă propus pe parcela numărul 5.

Este permisă realizarea unor racorduri, pentru intrare/ieșire de pe proprietate, dinspre strada Anton Cehov (tronsonul aflat la sud de incintă) și parcelele nr. 1,2,3 și 4, doar după realizarea extinderii străzii Anton Cehov.

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, locuințelor, 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.

Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, conform celor prevăzute în contractele de vânzare-cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Pe cheltuiala investitorului 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 03.08.2021 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.

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.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) 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. 1524 din 05.10.2020, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

red/dact/2ex/NI/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 Zonă rezidențială și funcțiuni complementare servicii/comerț

Inițiatorii documentației– SC INTECO HOLDING SRL

Amplasament -mun.Arad, str.Cehov nr.20

Proiectant - SC TARA PLAN SRL, arh.RUR Doriană Balogh , proiect nr.195/2020

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

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 nr. 88344/15.11.2019 înregistrată la Primăria Municipiului Arad, beneficiarii 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 25.11.2019;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 25.11.2019 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 05.12.2019 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 PUZ si RLU aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.14260/24.03.2021, 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 15.03.2021;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 15.03.2021 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 29.03.2021 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 10 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, proprietarii imobilelor din str.Anton Cehov nr.18, 33, 35, 37, str.Orient nr.34, 36, 38, 40, 42, DIRECȚIA PATRIMONIU

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de către proprietarul imobilului din str.Orient nr.38 la data de 23.03.2021.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.24.100/26.03.2021 proprietarul imobilului din str.Orient nr.38 face următoarele observații și recomandări:

“În primul rând, doresc să felicit inițiativa firmei Inteco Holding de a realiza o zonă rezidențială pe terenul mai sus menționat, teren care conform CF este pășune, dar conform spuselor reprezentantului Inteco Holding, în răspunsul dat reprezentantului casei din str.Orient nr.40, zona respectivă este în categoria de zona industrială și depozitare.În urma citirii acestui răspuns dat, citez “daca am decide ca ar fi oportun ca acest obiect de activitate, zona industrială și depozitare ar fi în interesul companiei noastre să fie dezvoltat, am putea autoriza direct construirea de hale în zonă.” Doresc să precizez faptul că acest lucru, respectiv realizarea unei zone rezidențiale, se face doar pentru profit, cum cred că este și normal, nu se face pentru binele proprietarilor caselor din zonă. De asemenea , presupun (nefiind de specialitate), că dvs. puteți doar solicita autorizarea de construire de hale și depozite, nu autoriza direct acest lucru, cum spuneți mai sus. Dar repet, important este că doriți realizarea unei zone rezidențiale, care evident este și în interesul proprietarilor din zona adiacentă și vă felicit încă o dată.

Referitor la înălțimea construcțiilor, înălțime propusă pt.parcelele P1-P4, consider că nu se încadrează deloc în arhitectura zonei. Cartierul Grădiște, este un cartier de locuințe, are doar câteva blocuri și acelea sunt în zona str.Petru Rareș, str.Războieni, blocuri construite înainte de 1989. Este un singur bloc construit după 1989 cred, pe str.Vișinului, P+2E+M, bloc în care și acum sunt apartamente de vânzare deși este construit și finalizat în întregime de aprox.5 ani. Cartierul Grădiște a fost întotdeauna un cartier de case, nu unul de blocuri, lucru respectat chiar și înainte de anul 1989.

Chiar în acest moment, apar pe site-ul Primăriei, două solicitări de PUZ în cartierul Grădiște, str.Privighetorii și str.Mierlei care sunt foarte aproape de str.Orient, PUZ -uri în care se solicită construcții P+1+Er/M.

Cartierul Romana Residence din Grădiște, cartier nou construit, în plină dezvoltare, este un cartier de locuințe înșiruite și locuințe individuale, investitorul având o experiență mare în construcția de blocuri și ansambluri rezidențiale, putea construi blocuri în cartierul Romana Residence, dar nu a facut-o pentru ca Grădiște este un cartier de locuințe. După numărul caselor și locuințelor vândute, cred că a avut succes proiectul Romana Residence.

Solicitările de achiziție a unui apartament, vin în general de la tineri casatoriti, la care un element important este ca mijlocul de transport în comun să fie cât mai aproape, pentru ca buncii să poată veni cât mai ușor să aibă griji de nepoți, iar când aceștia sunt un pic mai mari să poată merge singuri cu mijloacele de transport în comun, nu să fie “cărați” cu mașina de părinți la diversele activități gen fotbal, pian, karate, etc. ori în cazul amplasamentului terenului unde se dorește autorizarea PUZ nu este deloc așa. Dar nu sunt eu investitorul, cu siguranță știe mai bine decât mine.

Revenind la înălțimea propusă, parcela P1 conform planului elaborat de firma de arhitectură, este la o distanță de aprox 11m față de frontal casei mele, aflată pe str.Orient nr.38, distanță ce nu respectă Ordinul 537/1997 art.2:

“ART.2 - Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.”

Distanța propusă este de 19m, distanța care este mult mai mare de 11m, conform planului, de asemenea nu cred că se încadrează nici la însorirea de 1 ½ ore de la solstițiul de iarnă.

Evident, o înălțime mai mare, determină o suprafață mai mare ce poate fi vândută, firma de arhitectură este direct interesată să fie cât mai mulți mp, dar după ce va fi plătită, rămâne în sarcina investitorului să realizeze construcțiile și să le vândă.

Tot în răspunsul dat, citez: “Vă asigurăm ca pentru acest proiect facem toate demersurile legale și parcurgem procedurile necesare împreună cu colaboratorii cu experiență și de calitate: Este un lucru absolut normal să fie respectate procedurile și legile în vigoare, altfel poate fi atacată și sunt convins că investitorul

știe să aleagă colaboratori buni.”

Ne dorim, la fel ca și d-voastră ca zona aceasta să crească printr-o dezvoltare armonioasă și corectă. Un prim exemplu a fost aspectul privind posibilitatea ca strada Cehov să fie lărgită, un alt exemplu este soluția concept propusă, zonele verzi amenajate, circulația în incinta fără a afecta rezidenții actuali.

Citesc în documentația depusă de dvs. și citez: “Extinderea străzii Cehov nu intră în sarcina Inteco Holding SRL, deoarece această extindere nu este necesară pentru funcționarea corectă a incintei proprii.”

Suprafața parcelei P6, cu o lățime de aprox 3m întinsă de-a lungul străzii Cehov, este zona în care vor fi cel mai probabil utilitățile, de aceea a fost concepută, peste utilități nu se poate construi. Pe viitor, limita proprietății poate fi împrejmuată, spațiul respectiv fiind doar în folosul viitorului ansamblu, de unde se poate trage concluzia că toate demersurile sunt doar în beneficiul viitorului ansamblu rezidențial, nu ajută cu nimic actualii rezidenți.

O lărgire efectivă a străzii Cehov, cu încă un drum pe care să poată circula și proprietarii locuințelor din str.Cehov, notat în CF, ar fi fost cu siguranță și în folosul lor.

Cred că singurul lucru, în folosul locatarilor din zonă, este faptul că s-a făcut în mare parte curățenie pe teren și că zona se va dezvolta, nu va mai fi un teren cu betoane sparte, pe care s-ar putea depozita moloz și gunoaie.

Dacă ar fi să aleg între terenul care este așa cum este acum, teren pe care vor fi hale și teren pe care vor fi construcții ce îmi umbresc în totalitate casa, aleg terenul cu hale, apoi terenul așa cum este acum și în ultimul rând terenul pe care se vor construi clădirile propuse în planul dvs.

Planul afișat prima dată, în care este un ansamblu de 18 locuințe, cred că se încadrează foarte bine în arhitectura zonei și poate fi îmbunătățit în așa fel încât să respecte și distanța de 15m protecție față de zonele industriale adiacente. Cu siguranță, mp sunt mai puțini...., dar pot fi locuințe înșiruite și se mai câștigă ceva mp.

Data fiind diferența de nivel a terenului față de strada Orient, diferența de aprox 1-1,5m, ar putea fi mărită și folosită ca parcare sub casele ce se construiesc, ne mai fiind necesară aducerea la nivelul străzii, operație destul de costisitoare, dar nefiind de specialitate, doar fac o observație.

Faptul că investitorul dorește să realizeze un PUZ în zonă, un ansamblu rezidențial, este cum spuneam mai sus, doar pentru profit, cum este și firesc... Este un om de afaceri de succes, dar scopul

este profitul toate propunerile de lărgire a străzii Cehov, sau alte propuneri care ar fi în folosul riveranilor, sunt doar propuneri, cele mai multe doar pentru că trebuie făcute, nu pentru că se dorește a fi făcute și chiar dacă investitorul este bine intenționat, lucru pe care nu îl contest deloc, în cazul vânzării terenului, cumpărătorul de buna credință, va respecta PUZ-ul și va face probabil un alt proiect, care are la bază înălțimea propusă și va avea acoperirea juridică, conform PUZ.

A se vedea anuntul: <https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-teren-in-gradiste-IDeinXW.html>, unde terenul despre care vorbim, terenul pentru care se solicită PUZ, este de vânzare și are în anunț specificat că se poate construi în regimul P+6.

Susțin cu tărie realizarea unui proiect rezidențial în zonă, dar unul care să se încadreze în arhitectura zonei, să fie în armonie cu vecinătățile, care să nu aibă clădiri aproape la fel de înalte cât bisericile din cartier, care să aducă plus valoare zonei cu diverse activități comerciale gen mici magazine, birouri, cabinet medicale, etc.

Am încredere ca toți colaboratorii cu experiența și de calitate aleși de către investitor, împreună cu arhitecții din Primărie vor găsi soluția cea mai bună. Ar putea face fiecare dintre ei un exercițiu de imaginație: ce ar face dacă la câțiva metri de casa lor, din direcția răsăritului de soare, s-ar construi un bloc cu înălțimea de 19m?

Vă mulțumesc pentru răbdarea acordată citirii acestor propuneri și observații, așteptăm (câțiva riverani împreună cu mine) să participăm la o dezbatere, dacă este cazul pentru a găsi un numitor comun, pentru a elimina eventualele litigii, care nu sunt benefice aproape nimănui.

Felicit încă o dată investitorul pentru intenția de a dezvolta zona și doresc să aibă parte de succese în afaceri.”

Prin adresa înregistrată cu nr.24103/26.03.2021, proprietarul imobilului din str.Orient nr.36 ne transmite că a primit de la Primărie un document prin care i se cere să facă observații și propuneri cu privire la proiectul din str.Cehov nr.20. Ne comunică faptul că a discutat cu vecinii și l-a rugat pe vecinul de la nr.38 să-i transmită opiniile, pe care le-a citit și este absolut de acord cu ele, mai ales cu înălțimea blocurilor ce se vor construi, care îi vor afecta însorirea proprietății și care consideră că nu se încadrează în zonă.

De asemenea ne comunică faptul că a primit un exemplar al opiniilor care sunt trimise la Primărie.

Sesizările au fost transmise inițiatorilor și elaboratorilor documentației de urbanism la data de 29.03.2021 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.28129/07.04.2021 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns referitor la sesizarea depusă cu nr. 24100/26.03.2021

- „teren care conform extras CF nr.352763 Arad proprietatea Inteco Holding, este pasune, dar care conform afirmatiilor Inteco Holding srl este in categoria de zona industriala si depozitare” Extrasul CF precizeaza faptul ca este vorba despre teren intravilan, Categoria de folosinta pasune. Dar aceasta este doar incadrarea cadastrala a terenului, iar din punctul de vedere al primariei municipiului Arad conform PUG municipiul Arad, acest teren se afla in UTR 45 si are drept functiune dominanta : circulatii feroviare si rutiere, industrie si functiuni complementare ale zonei: spatii comerciale si prestari servicii. Informatiile preluate de catre d-voastra din extrasul CF sint corecte, dar incomplete ca si coordonate de urbanism.
- „daca am decide ca ar fi oportun ca acest obiect de activitate, zona industriala si de depozitare, am putea autoriza direct construirea de hale in zona” La aceasta afirmatie transmisa dlui Sas Daniel va rugam sa ne permiteti sa specificam (completam) faptul ca ne refeream la situatia unei constructii cu destinatia de hala industrie si depozitare, nu este necesar sa se parcurga procedura elaborarii PUZ si RLU. In acest sens spuneam ca se poate autoriza (evident de catre Primaria Arad, in baza unor documentatii si avize tehnice complete) direct o astfel de cladire, fara a fi necesar a se elabora o lucrare de urbanism.

- „doresc sa precizez faptul ca acest lucru, respectiv realizarea unei zone rezidentiale, se face doar pentru profit”. Achiesam aceasta consideratie.
- „referitor la inaltimea constructiilor, inaltime propusa, consider ca nu se incadreaza deloc in arhitectura zonei. Cartierul Gradiste este un cartier de locuinte, are doar citeva blocuri”. Amplasamentul studiat se afla pozitionat dupa ultimul sir de locuinte unifamiliale de pe strada Cehov, nu este vorba despre un amplasament situat in mijlocul unor loturi de case. Practic nu se introduce un volum mare intre locuinte unifamiliale, ci se dezvoltă o noua functiune, dupa limita locuintelor individuale existente.
- „parcela P1 conform planului elaborat de firma de arhitectura, este la o distanta de aprox.11 m fata de frontul casei mele, aflata pe strada Orient nr.38, distanta ce nu respecta Ordinul 537/1997 art.2: amplasarea cladirilor destinate locuintelor.....Distanta propusa este de 19 m, distanta care este cu mult mai mare de 11 m, conform planului, de asemenea nu cred ca se incadreaza nici la insorirea de 1 ½ ore la solstitiul de iarna”.Conform extrasului CF nr.353378 Arad, la adresa str Orient nr.38 frontul stradal evident nu este situat pe strada CEHOV. Pe aceasta proprietate, cladirea C1 amplasata la frontul stradal este pozitionata la o distanta fata de viitorul prim corp de cladire de aproximativ 36 ml. Corpul de cladire C2 ce este amplasat la limita posterioara a terenului, la o distanta minima de 12,5 ml fata de viitorul corp de cladire de pe parcela P1, fara a fi constituita o noua adresa postala pe strada Cehov. Practic , credem ca va referiti la al doilea corp de cladire ce este amplasat pe limita posterioara a proprietatii, dar nicidecum nu puteti pozitiona aceasta cladire „ la frontul stradal al strazii Orient nr.38”. Ordinul 537/1997 art.2 este un ordin emis de catre Ministerul Transporturilor si nu face obiectul acestui subiect, consideram ca l-ati mentionat in mod eronat. Presupunem ca doriti sa va referiti la Ordinul Ministerului Sanatatii, nr.119/2014 art.3 paragraf (1). La fel, permiteti-ne sa corectam enuntul d-voastra, „Distanta propusa este de 19 m,” intelegem ca va referiti la inaltimea maxima a primului corp de cladire. Daca presupunem corect, atunci mentionam faptul ca aceasta inaltime maxima se atinge doar in dreptul ultimului etaj retras, nu pe intreaga cladire. Este vorba despre o cladire cu regim de inaltime maxima de P+3E+2Er. Adica se poate edifica acest regim de inaltime sau mai putin, daca se doreste. Dar nu se va putea depasi. Limite maxime aprobate nu inseamna automat ca acestea se vor si materializa in final. In completarea acestui punct, va transmitem ca si anexa Studiul de Insorire conform caruia se documenteaza faptul ca este asigurata insoirirea de minim 1 ½ ora la solstitiul de iarna pentru cladirile situate pe strada Cehov.
- „extinderea strazii Cehov nu intra in sarcina Inteco Holding” pe parcursul urmatoarelor evaluari, s-a stabilit ca pentru portiunea de strada Cehov ce poate fi largita, Inteco Holding srl va aloca terenul necesar si va suporta costul cu executia acestei sistematizari.
- „suprafata parcelei P6, cu o latime de aproximativ 3 m intinsa de a lungul strazii Cehov, este zona in care vor fi cel mai probabil utilitatile, de aceea a fost conceputa, peste utilitati nu se poate construi. „ Utilitatile le putem extinde si amplasa oriunde, inclusiv in parcela proprie dedicata drumului privat de incinta, respectiv parcela P5. Chiar daca prin parcela P6 vom dori sa prevedem trasee ale utilitatilor necesare, acestea nu impiedica ca la suprafata zona sa se constituie in largirea strazii Cehov, despre care am dat detalii la punctul anterior. Nu intelegem de ce faceti presupuneri tendentioase, pina la urma este vorba despre un teren aflat in proprietate privata. Facem o adaugire importanta, cind ne referim la largirea strazii Cehov, ne referim la segmentul de strada pentru care putem noi aloca teren suplimentar, dar totusi, aceasta largire nu va fi posibila pentru intreaga strada Cehov deoarece aceasta are si un segment deja limitat de casele existente si foarte apropiate, fata in fata. Deci largirea segmentului strazii Cehov se va face pe cheltuiala si pe terenul pus la dispozitie de catre Inteco Holding, chiar daca in subteran ar fi pozate instalatii tehnico-edilitare, pe segmentul unde aceasta largire este posibila.

- „planul afisat prima data, in care este un asamblu de locuinte, cred ca se incadreaza foarte bine in arhitectura zonei si poate fi imbunatatit in asa fel incit sa respecte si distanta de 15 m protectie fata de zona industriala adiacente. Cu siguranta, mp sint mai putini..., dar pot fi locuinte insiruite si se mai cistiga ceva mp.” In calitate de proprietari ai unui teren – domeniu privat, ne pastram dreptul de a evalua strategia proprie de investitii. Proiectul la care faceti referire nu s-a putut aproba, deoarece nu a tinut cont de faptul ca pe latura de nord si est a incintei studiate, terenul invecinat are in continuare functiunea de zona industriala si de depozitare. Fata de respectiva vecinatate trebuie respectate niste distante cu rol de zona tampon, distante care nu au fost incluse in respectivul proiect. A fost schimbat proiectantul de specialitate si ne-am revizuit solutia. Noua propunere asigura ca pe latura de nord si de est este prevazuta o retragere a viitoarelor constructii de minim 15 m, ceea ce proiectul la care faceti d-voastra referire nu a reusit.
- „data fiind diferenta de nivel al terenului fata de strada Orient, diferenta de 1-1,5 m, ar putea fi marita si folosita ca parcare sub casele ce se construiesc, ne mai fiind necesara aducerea la nivelul strazii, operatie destul de costisitoare, dar nefiind de specialitate, doar fac o observatie” Nu ne este clar daca asteptati raspuns si la aceasta observatie, daca da, permiteti-ne sa va prezentam si punctul nostru de vedere: realizarea unui subsol sau demisol, chiar si partial, implica la fel, efort financiar. Evaluarea noastra este ca pentru acest amplasament nu ne dorim nivele amplasate la subsol sau demisol.
- „in cazul vinzarii terenului, cumparatorul de buna credinta, va respecta PUZul si se va face probabil un alt proiect, care are la baza inaltimea propusa si va avea acoperirea juridica, conform PUZ. A se vedea anuntul olx unde terenul despre care vorbim, terenul pentru care se solicita PUZ, este de vinzare si are in anunt specificat ca se poate construi in regimul P+6.” In cazul vinzarii terenului, orice cumparator nu va putea depasi indicatorii urbanistici aprobati prin PUZ. Acestia sunt: POT, CUT, regim de inaltime, functiune principala. Regimul maxim de inaltime pe parcela P1 este de P+3E+1Er iar pe parcelele P2, P3 si P4 acesta este P+4E+1Er. Acest regim maxim de inaltime propus pentru fiecare viitoare parcela in parte nu va putea fi depasit. Probabil anuntul la care va referiti este mai vechi, din perioada de inceput a PUZului, când pentru parcelele P2-P3-P4 se propusese un regim de inaltime de P+4E+2Er. Dar acesta a fost diminuat cu un nivel in etapele urmatoare.

Va asiguram ca pentru acest proiect facem toate demersurile legale si parcurgem procedurile necesare impreuna cu colaboratori cu experienta si de calitate. Ne dorim, la fel ca si d-voastra, ca zona aceasta sa creasca printr-o dezvoltare armonioasa si corecta. Un prim exemplu a fost aspectul privind posibilitatea ca strada Cehov sa fie largita, un alt exemplu este solutia concept propusa, zonele verzi amenajate, circulatia in incinta fara a afecta rezidentii actuali, etc.

Speram ca cele prezentate ca si raspuns la observatiile d-voastra au raspuns punctelor neclare, si va asiguram in continuare de toate disponibilitatea noastra pentru a furniza orice completari considerati necesare.”

Prin adresa înregistrată cu nr.28595/08.04.2021 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns referitor la sesizarea depusă cu nr. 24103/26.03.2021, cu mențiunea că întrebările fiind preluate de la proprietarul imobilului din str.Orient nr.38, răspunsurile sunt transmise în mare parte la fel:

- „teren care conform extras CF nr.352763 Arad proprietatea Inteco Holding, este pășune, dar care conform afirmatiilor Inteco Holding srl este in categoria de zona industriala si depozitare” Extrasul CF precizeaza faptul ca este vorba despre teren intravilan, Categoria de folosinta pasune. Dar aceasta este doar incadrarea cadastrala a terenului, iar din punctul de vedere al primariei municipiului Arad conform PUG municipiul Arad, acest teren se afla in UTR 45 si are drept functiune dominanta : circulatii feroviare si rutiere, industrie si functiuni

complementare ale zonei: spatii comerciale si prestari servicii. Informatiile preluate de catre d-voastra din extrasul CF sint corecte, dar incomplete ca si coordonate de urbanism.

- „daca am decide ca ar fi oportun ca acest obiect de activitate, zona industriala si de depozitare, am putea autoriza direct construirea de hale in zona” La aceasta afirmatie transmisa dlui Sas Daniel va rugam sa ne permiteti sa specificam (completam) faptul ca ne referem la situatia unei constructii cu destinatia de hala industrie si depozitare, nu este necesar sa se parcurga procedura elaborarii PUZ si RLU. In acest sens spuneam ca se poate autoriza (evident de catre Primaria Arad, in baza unor documentatii si avize tehnice complete) direct o astfel de cladire, fara a fi necesar a se elabora o lucrare de urbanism.
- „doresc sa precizez faptul ca acest lucru, respectiv realizarea unei zone rezidentiale, se face doar pentru profit”. Achiesam aceasta consideratie.
- „referitor la inaltimea constructiilor, inaltime propusa, consider ca nu se incadreaza deloc in arhitectura zonei. Cartierul Gradiste este un cartier de locuinte, are doar citeva blocuri”. Amplasamentul studiat se afla pozitionat dupa ultimul sir de locuinte unifamiliale de pe strada Cehov, nu este vorba despre un amplasament situat in mijlocul unor loturi de case. Practic nu se introduce un volum mare intre locuinte unifamiliale, ci se dezvoltă o noua functiune, dupa limita locuintelor individuale existente.
- „parcela P1 conform planului elaborat de firma de arhitectura, este la o distanta de aprox.11 m fata de frontul casei mele, aflata pe strada Orient nr.38, distanta ce nu respecta Ordinul 537/1997 art.2: amplasarea clădirilor destinate locuintelor.....Distanta propusa este de 19 m, distanta care este cu mult mai mare de 11 m, conform planului, de asemenea nu cred ca se incadreaza nici la insorirea de 1 ½ ore la solstitiul de iarna”.Conform extrasului CF nr.353378 Arad, la adresa str Orient nr.38 frontul stradal evident nu este situat pe strada CEHOV. Pe aceasta proprietate, cladirea C1 amplasata la frontul stradal este pozitionata la o distanta fata de viitorul prim corp de cladire de aproximativ 36 ml. Corpul de cladire C2 ce este amplasat la limita posterioara a terenului, la o distanta minima de 12,5 ml fata de viitorul corp de cladire de pe parcela P1, fara a fi constituita o noua adresa postala pe strada Cehov. Practic , credem ca va referiti la al doilea corp de cladire ce este amplasat pe limita posterioara a proprietatii, dar nicidecum nu puteti pozitiona aceasta cladire „ la frontul stradal al strazii Orient nr.38”. Ordinul 537/1997 art.2 este un ordin emis de catre Ministerul Transporturilor si nu face obiectul acestui subiect, consideram ca l-ati mentionat in mod eronat. Presupunem ca doriti sa va referiti la Ordinul Ministerului Sanatatii, nr.119/2014 art.3 paragraf (1). La fel, permiteti-ne sa corectam enuntul d-voastra, „Distanta propusa este de 19 m,” intelegem ca va referiti la inaltimea maxima a primului corp de cladire. Daca presupunem corect, atunci mentionam faptul ca aceasta inaltime maxima se atinge doar in dreptul ultimului etaj retras, nu pe intreaga cladire. Este vorba despre o cladire cu regim de inaltime maxima de P+3E+2Er. Adica se poate edifica acest regim de inaltime sau mai putin, daca se doreste. Dar nu se va putea depasi. Limite maxime aprobate nu inseamna automat ca acestea se vor si materializa in final. In completarea acestui punct, va transmitem ca si anexa Studiul de Insorire conform caruia se documenteaza faptul ca este asigurata insoirirea de minim 1 ½ ora la solstitiul de iarna pentru cladirile situate pe strada Cehov.

Realmente nu intelegem observatiile d-voastra din moment ce locuiti pe alta strada, respectiv strada Orient, adevarat, cu limita posterioara a proprietatii spre strada Cehov.

La acest punct, completam raspunsul transmis d-lui Andreescu cu datele specifice pentru proprietatea d-voastra, si anume: Frontul stradal pentru cladirea detinuta de catre d-voastra la adresa postala str Orient nr.36 este la o distanta de minim 35 ml fata de primul corp de cladire propus pe parcela P1, si evident ca fata de urmatoarele corpuri de cladire aceasta distanta este si mai mare. Fata de situatia atipica a cladirilor detinute de dl Andreescu, cu un al doilea corp de cladire amplasat pe limita posterioara a terenului, fara sa fi constituit front

stradal si adresa postala noua pe Cehov (dar aceasta este o alta chestiune), pozitionarea casei d-voastra nu este afectata de noul proiect de dezvoltare a zonei de pe strada Cehov.

De asemenea, data fiind distanta foarte mare intre casa d-voastra si noul ansamblu de locuinte, NU se impune/justifica solicitarea d-voastra de a fi intocmit studiu de insorire. Conform legii specifice pe acest subiect, daca inaltimea noului corp de cladire propus este mai mica decat distanta dintre acesta si cel existent, nu se elaboreaza studiu de insorire. Totusi, decidem sa va transmitem si d-voastra studiul de insorire intocmit, pentru a va convinge de cele afirmate anterior pe aceasta chestiune.

- „extinderea strazii Cehov nu intra in sarcina Inteco Holding” pe parcursul urmatoarelor evaluari, s-a stabilit ca pentru portiunea de strada Cehov ce poate fi largita, Inteco Holding srl va aloca terenul necesar si va suporta costul cu executia acestei sistematizari.
- „suprafata parcelei P6, cu o latime de aproximativ 3 m intinsa de a lungul strazii Cehov, este zona in care vor fi cel mai probabil utilitatile, de aceea a fost conceputa, peste utilitati nu se poate construi. „ Utilitatile le putem extinde si amplasa oriunde, inclusiv in parcela proprie dedicata drumului privat de incinta, respectiv parcela P5. Chiar daca prin parcela P6 vom dori sa prevedem trasee ale utilitatilor necesare, acestea nu impiedica ca la suprafata zona sa se constituie in largirea strazii Cehov, despre care am dat detalii la punctul anterior. Nu intelegem de ce faceti presupuneri tendentioase, pina la urma este vorba despre un teren aflat in proprietate privata. Facem o adaugire importanta, cind ne referim la largirea strazii Cehov, ne referim la segmentul de strada pentru care putem noi aloca teren suplimentar, dar totusi, aceasta largire nu va fi posibila pentru intreaga strada Cehov deoarece aceasta are si un segment deja limitat de casele existente si foarte apropiate, fata in fata. Deci largirea segmentului strazii Cehov se va face pe cheltuiala si pe terenul pus la dispozitie de catre Inteco Holding, chiar daca in subteran ar fi pozate instalatii tehnico-edilitare, pe segmentul unde aceasta largire este posibila.
- „planul afisat prima data, in care este un ansamblu de locuinte, cred ca se incadreaza foarte bine in arhitectura zonei si poate fi imbunatatit in asa fel incit sa respecte si distanta de 15 m protectie fata de zona industriala adiacente. Cu siguranta, mp sint mai putini..., dar pot fi locuinte insiruite si se mai cistiga ceva mp.” In calitate de proprietari ai unui teren – domeniu privat, ne pastram dreptul de a evalua strategia proprie de investitii. Proiectul la care faceti referire nu s-a putut aproba, deoarece nu a tinut cont de faptul ca pe latura de nord si est a incintei studiate, terenul invecinat are in continuare functiunea de zona industriala si de depozitare. Fata de respectiva vecinatate trebuie respectate niste distante cu rol de zona tampon, distante care nu au fost incluse in respectivul proiect. A fost schimbat proiectantul de specialitate si ne-am revizuit solutia. Noua propunere asigura ca pe latura de nord si de est este prevazuta o retragere a viitoarelor constructii de minim 15 m, ceea ce proiectul la care faceti d-voastra referire nu a reusit.
- „data fiind diferenta de nivel al terenului fata de strada Orient, diferenta de 1-1,5 m, ar putea fi marita si folosita ca parcare sub casele ce se construiesc, ne mai fiind necesara aducerea la nivelul strazii, operatie destul de costisitoare, dar nefiind de specialitate, doar fac o observatie” Nu ne este clar daca asteptati raspuns si la aceasta observatie, daca da, permiteti-ne sa va prezentam si punctul nostru de vedere: realizarea unui subsol sau demisol, chiar si partial, implica la fel, efort financiar. Evaluarea noastra este ca pentru acest amplasament nu ne dorim nivele amplasate la subsol sau demisol.
- „in cazul vinzarii terenului, cumparatorul de buna credinta, va respecta PUZul si se va face probabil un alt proiect, care are la baza inaltimea propusa si va avea acoperirea juridica, conform PUZ. A se vedea anuntul olx unde terenul despre care vorbim, terenul pentru care se solicita PUZ, este de vinzare si are in anunt specificat ca se poate construi in regimul P+6.” In cazul vinzarii terenului, orice cumparator nu va putea depasi indicatorii urbanistici aprobati prin PUZ. Acestia sint: POT, CUT, regim de inaltime, functiune principala. Regimul maxim

de inaltime pe parcela P1 este de P+3E+1Er iar pe parcelele P2, P3 si P4 acesta este P+4E+1Er. Acest regim maxim de inaltime propus pentru fiecare viitoare parcela in parte nu va putea fi depasit. Probabil anuntul la care va referiti este mai vechi, din perioada de inceput a PUZului, cind pentru parcelele P2-P3-P4 se propusese un regim de inaltime de P+4E+2Er. Dar acesta a fost diminuat cu un nivel in etapele urmatoare.

Va asiguram ca pentru acest proiect facem toate demersurile legale si parcurgem procedurile necesare impreuna cu colaboratori cu experienta si de calitate. Ne dorim, la fel ca si d-voastra, ca zona aceasta sa creasca printr-o dezvoltare armonioasa si corecta. Un prim exemplu a fost aspectul privind posibilitatea ca strada Cehov sa fie largita, un alt exemplu este solutia concept propusa, zonele verzi amenajate, circulatia in incinta fara a afecta rezidentii actuali, etc.

Speram ca cele prezentate ca si raspuns la observatiile d-voastra au raspuns punctelor neclare, si va asiguram in continuare de toate disponibilitatea noastra pentru a furniza orice completari considerati necesare.”

Răspunsurile împreună cu studiile de însorire atașate au fost transmise contestatarilor la data de 12.04.2021.

Prin emailul nr.1551/29.03.2021 înregistrat cu nr.24486/29.03.2021 au fost făcute observații cu privire la:

- regimul de înălțime al construcției care ar trebui să fie maxim P+2E,
- noile construcții (blocurile) vor avea ferestre/balcoane către casele din afara noului ansamblu rezidențial iar acest lucru va afecta intimitatea locuințelor din jur,
- nu se justifică afirmația “funcțiuni complementare servicii/comerț” deoarece în această zonă nu există un vad comercial și concluzia că proiectul inițial, în care era prezentată o zonă rezidențială cu 18 case păstrează mult mai bine armonia zonei.

Acestea au fost transmise inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 01.04.2021 pentru a răspunde motivat:

Prin adresa înregistrată cu nr.28134/07.04.2021 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns referitor la sesizarea depusa:

- „, in proiectul actual s-au mai adaugat 2 etaje, rezultind 5 in loc de 3 (cite au fost initial). Puteti, va rog, sa-mi explicati situatia?” In faza de inceput a prezentului PUZ, conform si primului panou ce l-ati vazut amplasat in teren pentru regim de inaltime au fost propuse urmatoarele:
 - P1 P+3E+2Er
 - P2-P3-P4..... P+4E+2ErIn a doua etapa de informare a publicului, conform propunerilor comisiei CTATU, asa cum se poate vedea si din panoul de informare a publicului nr.2, amplasat de asemenea pe teren, am propus urmatorul regim maxim de inaltime:
 - P1 P+3E+2Er
 - P2-P3-P4..... P+4E+1Er

Cele 2 panouri de informare ale publicului au fost afisate in paralel, la amplasarea celui de al doilea panou nu am demontat primul panou. Si la acest moment acestea se pot consulta in teren. Nu s-au adaugat etaje suplimentare pe parcurs.

- „,considerati in continuare ca, daca vor fi 5 etaje, intimitatea la care fac initial referire nu va fi afectata? Conform imaginii de pe pancarta, noile constructii (blocurile) vor avea ferestre/balcoane catre casele din afara noului ansamblu rezidential – consider ca acest lucru va afecta intimitatea locuintelor din jur” Noile constructii, in special cred ca va referiti la cele de pe prima parcela P1, vor avea ferestre, balcoane, zona verde, parcare, spre strada Cehov (domeniu public), sau spre interiorul proprietatii proprii. Nu se amplaseaza in zone de gradini ale locuintelor invecinate. Se amplaseaza dupa ultimul sir de locuinte individuale, nu printre acestea. Si la acest moment, cu vecinii pe care-i aveti, cred ca este totusi posibil sa

fiți observat în activitățile desfășurate în exteriorul locuinței, în curtea proprie. Aceasta folosire a locuinței este posibilă și pe viitor.

- „va rog să ne prezentați studiul de însorire în condițiile actuale ale proiectului (P+5E)”. Studiul de Însorire va este prezentat ca și anexa la prezentul răspuns.
- „Consider că funcțiunea de zonă industrială și depozitare probabil era mai bine, având în vedere că de regulă, clădirile ce se construiesc în astfel de situații sunt P+1E. Consider că această construcție nu respectă nivelul construcțiilor din zonă – înălțimea ar trebui să fie de maxim P+2E.” Elaborarea unei lucrări de urbanism studiază tocmai posibilitățile de dezvoltare și creștere a unei zone, nu pastrează în mod automat indicatori existenți în zonă. Prin procedura de elaborare PUZ se schimbă de exemplu și funcțiunea existentă, precum și regimul de înălțime. Fata de o activitate industrială, cu posibile dezavantaje, de genul noxe, zgomot, etc, locuirea chiar și colectivă, prezintă un avantaj net pentru rezidenții actuali, în opinia noastră.
- „nu se justifică afirmația „funcțiuni complementare servicii/comert, deoarece în această zonă nu există un vad comercial” Acest proiect cuprinde și posibilitatea ca la parterul viitoarelor clădiri să fie realizate mici spații de servicii, de tipul birouri, cabinete medicale, servicii de îngrijire, curatatorie, mici băcanii. Nu este nevoie de un vad comercial fiindcă acest tip de mici servicii sau comert se adresează viitorilor rezidenți din incintă. Aceasta nu înseamnă că sunt excluși vecinii terenului, dimpotrivă.
- „sunt de părere că proiectul inițial, în care era prezentată o zonă rezidențială cu 18 case pastrează mult mai bine armonia zonei”. Ne bucurăm de aprecierea d-voastră față de soluția precedentă, cea cu loturi individuale de case, sperăm totuși ca și această nouă variantă să fie îmbrățișată de actualii rezidenți din zonă și să se integreze în situația existentă.

Vă asigurăm că pentru acest proiect facem toate demersurile și parcurgem procedurile necesare împreună cu colaboratori cu experiență și de calitate. Ne dorim, la fel ca și d-voastră, ca zona aceasta să crească printr-o dezvoltare armonioasă și corectă. Un prim exemplu a fost aspectul privind posibilitatea ca strada Cehov să fie lărgită, un alt exemplu este soluția concept propusă, zonele verzi amenajate, circulația în incintă fără a afecta rezidenții actuali, etc.

Sperăm că cele prezentate ca și răspuns la observațiile d-voastră au răspuns punctelor neclare, și vă asigurăm în continuare de toată disponibilitatea noastră pentru a furniza orice completări considerate necesare.”

Răspunsul împreună cu studiul de însorire anexat a fost transmis prin e-mail contestatarului la data de 12.04.2021 cu mențiunea 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.

Prin adresa înregistrată cu nr.37011/10.05.2021 dl.Denis Andreescu împreună cu un număr de 16 contestatari ne aduc la cunoștință faptul că nu sunt de acord cu proiectul alocat acestei zone și solicită o oportunitate participarea la o dezbatere cu investitorul pentru a găsi un numitor comun și a nu se ajunge la litigii.

În data de 03.06.2021 ora 15 a avut loc dezbateră publică online, cu un număr total de 14 participanți. Prin adresa înregistrată cu nr.ad.37011/A5/06.07.2021 a fost transmis Raportul cu privire la propunerile/recomandările consemnate în scris în minuta dezbaterii publice, tuturor participanților la dezbateră.

Prin adresa înregistrată cu nr.53275/07.07.2021 dl.Andreescu Denis și dl.Sas Daniel, în numele semnatarilor petiției ne transmit următoarele:

”În urma dezbaterii publice avută cu reprezentanții Primăriei și a firmei de arhitectură, în vederea prezentării opiniei noastre referitoare la PUZ-ul din Grădiște str.Cehov nr.20, în numele semnatarilor petiției 37011 din 10.05.2021, vă comunicăm următoarele:

Felicităm intenția investitorului de a dona o parcelă de teren Primăriei pentru a se realiza lărgirea str.Cehov.

Punctele sensibile rămân în continuare înălțimea deosebit de mare propusă de către firma de arhitectură, respectiv 19m, la parcela învecinată cu proprietățile noastre, apoi înălțimea crește la următoarele parcele, în fapt sunt blocuri cu 5 etaje, cu o înălțime care pe lângă faptul că nu se încadrează deloc în arhitectura zonei, zona fiind zonă de locuințe individuale, cum este de fapt întreg cartierul, nu respectă condițiile de urbanism, prevăzute în PUG, în care se specifică faptul că trebuie respectat caracterul predominant al zonei. În atasament găsiți exemple de PUZ-uri respinse din acest motiv.

Înălțimea deosebit de mare afectează intimitatea noastră, diminuează valoarea locuințelor noastre, creează un disconfort permanent al vieții noastre. Am achiziționat case exact pentru a sta la casa și nu la bloc.

Față de zona industrială cu care se învecinează terenul în cauză este respectată distanța de 15m, distanța de protecție, același lucru trebuie făcut și față de locuințele învecinate, respectată o distanță de protecție și o înălțime adecvată.

Un alt punct sensibil este traficul ce va crea blocaje, drumul de acces către str.Cehov din str.Orient este mult prea mic pentru așa ceva, faptul că firma de arhitectură propune un drum de acces în incinta terenului unde se dorește construirea de blocuri este nerelevant, traficul în final tot pe str. Orient va ajunge. Peste 120 de apartamente aduc în trafic în jur de 100 autoturisme la orele de vârf. Sunt exemple de asemenea blocaje Cartier Via Carmina, care este totuși un cartier de locuințe individuale.

Nu a fost efectuat nici un studiu de trafic, nici studiu de cvartal.

Nu a fost prezentat nici un studiu pentru a justifica necesitatea unui nr.atât de mare de apartamente ce duce evident la această înălțime, studiu din care să rezulte că sunt foarte multe persoane care doresc un apartament, dar nu mai sunt terenuri în Arad, decât cel din str.Cehov, nu mai este loc pentru a se construi.Există doar dorința investitorului și a firmei de arhitectură, strict pentru profit chiar dacă creează disconfort vecinilor, este teren privat întra-devăr, dar când cineva construiește ceva, este normal să aducă un plus zonei, orașului d.p.d.v. arhitectural și urbanistic.

Considerăm că trebuie respins acest PUZ sau făcute modificări, prima parcelă pe care se construiește să aibă o înălțime de P+2, înălțime mai mare cu un nivel față de locuințele învecinate, apoi să crească gradual cu câte un nivel, asta în cazul în care în urma unui studiu de trafic, rezultă că nu se vor produce blocaje care creează disconfort și poluare.

Reamintim faptul că prima propunere de PUZ pentru str.Cehov nr.20 este de locuințe individuale, proiect ce se încadrează în armonia zonei, evident că va trebui refăcut pentru a respecta distanța de protecție față de zona industrială cu care se învecinează terenul, proiect agreat în unanimitate de către semnatarii petiției.

Facem apel la conștiința consilierilor, la persoanele din comisia de specialitate, la domnul Arhitect Șef, la domnul Primar, pentru a respinge sau modifica acest PUZ.Considerăm că am trecut de etapa în care se poate construi orice și oriunde, doar pentru profit fără să se țină seama de arhitectura zonei, deopiniile vecinilor, evident opinii întemeiate.”

Sesizarea a fost transmisă inițiatorilor și elaboratorului documentației la data de 09.07.2021.

Prin adresa înregistrată cu nr.56143/19.07.2021 inițiatorul și elaboratorii documentației ne transmit următorul răspuns:

”Prin prezenta va transmitem pozitia noastra referitor la sesizarea depusa:

- **„ punctele sensibile ramîn in continuare inaltimea deosebit de mare propusa de catre firma de arhitectura, respectiv 19 m la parcela invecinata cu proprietatile noastre”**
Proiectul a fost modificat astfel: pentru primul corp de cladire s-a diminuat regimul de inaltime cu 2 etaje retrase si inaltimea cladirii s-a diminuat de la maxim 19 m la maxim 13 m.
- **„fata de zona industrială cu care se invecineaza terenul in cauza este respectata distanta de 15 m, distanta de protectie, acelasi lucru trebuie facut si fata de locuintele invecinate”**
S-a modificat retragerea primului corp de cladire fata de cladirile invecinate, respectiv a fost marita aceasta distanta la 15,20 m.

- **„un alt punct sensibil este traficul ce va crea blocaje, drumul de acces drumul de acces catre str.Cehov din str.Orient este mult prea mic pentru asa ceva”.** Noile locuinte vor utiliza un nou drum de incinta propus spre latura invecinata cu zona industrială. Starada \Cehov de asemenea va fi largita prin punerea la dispozitia domeniului public a terenului necesar si pe cheltuiala Inteco Holding.
- **„nu a fost efectuat nic un studiu de trafic, nic un studiu de cvartal”.** Au fost obtinute avize din partea Politiei Rutiere Arad si a Comisiei pentru Sistemizarea Circulatiei.

Va rugam sa ne puneti la dispozitie imputernicirile celor 2 domni Andreescu si Sas , imputerniciri prin care acestia sa fie mandatati si desemnati drept reprezentanti ai locuitorilor invecinati. Facem precizarea ca acea lista cu numele si semnaturile vecinilor nu o consideram drept mandat, reprezinta mai mult un document sustinut de initiatori, care obtin semnaturile vecinilor fara sa cunoastem ce informatii le-au transmis acestora la momentul solicitarii respectivelor semnături.”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 21.07.2021.

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	Semnatura	Data
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		23.08.2021