



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 521
din 16 septembrie 2024

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:
„ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,
SERVICII ȘI COMERȚ, TURISM, ADMINISTRATIV, SPAȚII VERZI, LOCURI DE PARCARE”,
Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 284, pe parcela identificată prin C.F. nr. 310277 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.,
Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 76726 / 09.09.2024,

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 61043/12.07.2024 privind demararea procedurii de transparență decizională,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 57775/02.07.2024, elaborat 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 nr. 61042/A5/12.07.2024 privind demararea procedurii de transparență decizională al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 76725 / 09.09.2024 al Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 41 / 09.09.2024,

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

Cu respectarea art. 25 alin. (1), art. 32 alin. (1) lit. c), art. 47 și art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Conform art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Potrivit Ordinului nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului

Constatând că sunt îndeplinite procedurile prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare adoptarea hotărârii cu 13 voturi pentru, 6 abțineri (19 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) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI COMERȚ, TURISM, ADMINISTRATIV, SPAȚII VERZI, LOCURI DE PARCARE”, Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 284, pe parcela identificată prin C.F. nr. 310277 – Arad, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. - 1.3) și 2 (cu anexele 2.1.- 2.11.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

- 1.1. Memoriu de prezentare
- 1.2. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
- 1.3. Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Plan de încadrare în zonă
- 2.2. Analiza situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice, zonificare
- 2.4. Mobilare urbanistică
- 2.5. Mobilare urbanistică, subsol
- 2.6. Secțiuni caracteristice
- 2.7. Circulația terenurilor
- 2.8. Ilustrații urbanistice
- 2.9. Plan reglementări edilitare
- 2.10. Plan de situație lucrări rutiere, plan de încadrare în zonă, profil transversal tip – et. 1
- 2.11. Plan de situație lucrări rutiere, plan de încadrare în zonă, profil transversal tip – et. 2

Art. 2 Planul Urbanistic Zonal se aprobă cu respectarea condițiilor impuse prin avize, inclusiv avizul arhitectului – șef, și cu următoarele date generale:

- 2.1. Proprietar/dezvoltator: S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.;
- 2.2. Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 580/2023;
- 2.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 310277 - Arad și constituie proprietatea privată a proprietarului S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L., măsoară o suprafață totală de 24.193,00 mp;
- 2.4. 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, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor etc.
- 2.5. Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile

de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități;

2.6. Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

2.7. Proprietarul/dezvoltatorul zonei cu funcțiuni mixte predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentele imobilelor, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială;

2.8. Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone mixte, 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 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 57775 din 02.07.2024, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L., și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică prin grija Arhitectului-Șef – Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Liliana - Viorica WAAS

Contrasemnează pentru legalitate

SECRETAR GENERAL

Lilioara STEPANESCU

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____ 2024

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:

„ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,
SERVICII ȘI COMERȚ, TURISM, ADMINISTRATIV, SPAȚII VERZI, LOCURI DE PARCARE”,

Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 284,

pe parcela identificată prin C.F. nr. 310277 – Arad

Proprietar/Dezvoltator: S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.,

Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 76726 / 09.09.2024,

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 61043 / 12.07.2024 privind demararea procedurii de transparență decizională,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 57775 / 02.07.2024, elaborat 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 nr. 61042 / A5 / 12.07.2024 privind demararea procedurii de transparență decizională al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 76725 / 09.09.2024 al Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 41 / 09.09.2024,

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

Cu respectarea art. 25 alin. (1), art. 32 alin. (1) lit. c), art. 47 și art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Conform art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Potrivit Ordinului nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000 al Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului

Constatând că sunt îndeplinite procedurile prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

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 aferent obiectivului de investiție: „ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI COMERȚ, TURISM, ADMINISTRATIV, SPAȚII VERZI, LOCURI DE PARCARE”, Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 284, pe parcela identificată prin C.F. nr. 310277 – Arad, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. - 1.3) și 2 (cu anexele 2.1.- 2.11.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

- 1.4. Memoriu de prezentare
- 1.5. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
- 1.6. Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Plan de încadrare în zonă
- 2.2. Analiza situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice, zonificare
- 2.4. Mobilare urbanistică
- 2.5. Mobilare urbanistică, subsol
- 2.6. Secțiuni caracteristice
- 2.7. Circulația terenurilor
- 2.8. Ilustrații urbanistice
- 2.9. Plan reglementări edilitare
- 2.10. Plan de situație lucrări rutiere, plan de încadrare în zonă, profil transversal tip – et. 1
- 2.11. Plan de situație lucrări rutiere, plan de încadrare în zonă, profil transversal tip – et. 2

Art. 2 Planul Urbanistic Zonal se aprobă cu respectarea condițiilor impuse prin avize, inclusiv avizul arhitectului – șef, și cu următoarele date generale:

- 2.1. Proprietar/dezvoltator: S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.;
- 2.2. Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 580/2023;
- 2.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 310277 - Arad și constituie proprietatea privată a proprietarului S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L., măsoară o suprafață totală de 24.193,00 mp;
- 2.4. 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, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor etc.

2.5. Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități;

2.6. Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor branșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

2.7. Proprietarul/dezvoltatorul zonei cu funcțiuni mixte predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentele imobilelor, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială;

2.8. Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone mixte, 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 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 57775 din 02.07.2024, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L., și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică prin grija Arhitectului-Șef – Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red./Verif. LF/IB

Cod: PMA-S4-01

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI COMERȚ, TURISM, ADMINISTRATIV, SPAȚII VERZI,
LOCURI DE PARCARE”,

Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 284,

pe parcela identificată prin C.F. nr. 310277 – Arad

Proprietar/Dezvoltator: S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.,

Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 580/2023.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 52982 din 13.06.2024, de către TALLA IYAD – FERAS, reprezentant S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L., cât și completările solicitate și depuse prin adresele înregistrate la Primăria Municipiului Arad cu nr. 57958/02.07.2024 și 75745/04.09.2024;

- referatul de aprobare nr. 61043 / 12.07.2024 privind demararea procedurii de transparență decizională;

- raportul nr. 61042 / A5 / 12.07.2024 privind demararea procedurii de transparență decizională al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente;

- raportul de specialitate nr. 76725 /A5/ 09.09.2024 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 57775 /A5/ 02.07.2024, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;

- avizul tehnic nr. 41 / 09.09.2024 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1596 din 23.10.2023, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 310277 – Arad, constituie proprietatea privată a proprietarului : S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L. și măsoară o suprafață totală de 24.193,00 mp.

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

- „ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI COMERȚ, TURISM, ADMINISTRATIV, SPAȚII VERZI, LOCURI DE PARCARE”, Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 284, pe parcela identificată prin C.F. nr. 310277 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,

SERVICII ȘI COMERȚ, TURISM, ADMINISTRATIV, SPAȚII VERZI, LOCURI DE PARCARE”, Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 284, pe parcela identificată prin C.F. nr. 310277 – Arad se propune reglementarea unei zone mixte rezidențiale, cu locuințe colective și funcțiuni complementare, în suprafață totală de 24.193,00 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

-Locuințe colective:

- P.O.T. maxim: 35,00%;
- C.U.T. maxim: 3,80;

-Funcțiuni complementare servicii și comerț:

- P.O.T. maxim: 65,00%;
- C.U.T. maxim: 3,80.

Regimul de înălțime maxim propus:

- Locuințe colective:

- Regimul de înălțime maxim propus: 2S+P+9E+PH, cu o înălțime maximă propusă de 37,50 m (C1, C2, C3, C4);
- Regimul de înălțime maxim propus: S+P+5E, cu o înălțime maximă propusă de 18,50 m (C5, C6, C7, C8, C9);

- Funcțiuni complementare servicii și comerț:

- Regimul de înălțime maxim propus: P+Mezanin, cu înălțime maximă propusă de 7,00 m;

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 8793/07.06.2024, care prevede:

-înălțimea maximă a obiectivelor de 37,50 m, respectiv cota absolută maximă de 146,00 m (108,50 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +37,50 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI COMERȚ, TURISM, ADMINISTRATIV, SPAȚII VERZI, LOCURI DE PARCARE”, Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 284, pe parcela identificată prin C.F. nr. 310277 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibarț
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente
Red./verif. LF/IB

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 78177/A5/13.09.2024

RAPORT DE SPECIALITATE - Ediția 1, Revizia 1
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI COMERȚ, TURISM, ADMINISTRATIV, SPAȚII VERZI, LOCURI DE PARCARE”,

Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 284,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 310277 – Arad
Proprietar/Dezvoltator: S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.,
Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 580/2023.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, conform C.F. nr. 310277 – Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 284.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 310277 – Arad, constituie proprietatea privată a proprietarului : S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L. și măsoară o suprafață totală de 24.193,00 mp.

Situația existentă

Parcela propusă pentru refuncționalizare, identificată prin C.F. nr. 310277 – Arad, are folosința actuală curți construcții în intravilan, are suprafața de 24.193,00 mp, iar conform PUG-ul Municipiului Arad aprobat – cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/14.11.2023, se găsește în UTR nr. 24, care are următoarele funcțiuni existente:

L.M. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
LMr24a,b,c,d,e,f, subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural
I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
ISco24a,b,c,d - subzonă construcții comerciale
ISct24a,b,c - subzonă construcții de cult
ISi24a,b - subzonă construcții de învățământ
ISs24 - subzonă construcții de sănătate
Ist24 - subzonă construcții pentru turism
C - zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente
Cf - subzonă căi de comunicație feroviară
I - zona unităților industriale

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI COMERȚ, TURISM, ADMINISTRATIV, SPAȚII VERZI, LOCURI DE PARCARE”, Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 284, pe parcela identificată prin C.F. nr. 310277 – Arad, se propune reglementarea unei zone cu funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și comerț, administrativ, turism, spații verzi, locuri de parcare, dală urbană și parcaje acoperite, amenajarea acceselor în incintă, în suprafață totală de 24.193,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

Nord - terenuri proprietăți private în intravilan, C.F. nr. 323998, 347475, 347476, 347737, 347747 – Arad, nr. top. 3353.B.16;

Est - Strada. Faurilor, teren domeniul public, C.F. nr. 355798 - Arad;

Sud – Calea Aurel Vlaicu, teren domeniul public, C.F. nr. 351420 – Arad;

Vest – Strada Fântânlii, identificată prin C.F. nr. 356273 – Arad, teren proprietate privată identificat prin C.F. nr. 319900 – Arad – Plan Urbanistic de Detaliu aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 135/1998 “Spații prestări servicii auto”, respectiv nr. cad. 9832.

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone cu funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și comerț, administrativ, turism, spații verzi, locuri de parcare, dală urbană și parcaje acoperite, amenajarea acceselor în incintă, măsurând o suprafață totală de 24.193,00 mp.

Funcțiunea dominantă a zonei este de zonă cu funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și comerț, administrativ, turism, spații verzi, locuri de parcare, dală urbană și parcaje acoperite, amenajarea acceselor în incintă.

Utilizări permise:

- Construcții destinate funcțiunilor de comerț, prestări servicii și sediilor administrative, construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală, amenajări de spații verzi și de agrement, pentru recreere și protecție, dotări pentru funcționarea zonei;
- Sunt admise, complementar spațiilor comerciale, următoarele utilizări:
 - sedii ale unor firme și companii, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
 - servicii sociale, colective și personale;
 - sedii ale unor organizații politice, profesionale, non-profit etc.;
 - spații pentru activități manufacturiere;
 - spații pentru profesii libere;
 - spații de cazare în regim hotelier;

Utilizări admise cu condiții:

- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului necesar în zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

Interdicții temporare:

- Nu este cazul;

Interdicții definitive:

- Se vor respecta restricțiile de construire în proximitatea rețelelor edilitare, conform specificațiilor emise de instituțiile publice prin intermediul avizelor;
- Depozite de deșeuri.

Unități și subunități funcționale:

- LM – Zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri;
- LCI – Subzonă pentru locuințe cu regim mare de înălțime;
- ISCo – Instituții servicii și comerț, spații administrative;
- Spp – Spații verzi amenajate la sol;
- Sps – Spații verzi suspendate;
- Spa – Spații verzi aliniate;
- Cc – Circulații carosabile;
- Cp – Circulații pietonale;
- P – Platforme parcare.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

-Locuințe colective, funcțiuni complementare, turism:

- P.O.T. maxim: 35,00%;
- C.U.T. maxim: 3,80;

-Funcțiuni complementare, servicii și comerț, administrative, turism, dală urbană, parcaje acoperite:

- P.O.T. maxim: 65,00%;
- C.U.T. maxim: 3,80.

Regimul de înălțime maxim propus:

-Locuințe colective, funcțiuni complementare, turism:

- Regimul de înălțime maxim propus: 2S+P+9E+PH, cu o înălțime maximă propusă de 37,50 m (C1, C2, C3, C4);
- Regimul de înălțime maxim propus: S+P+5E, cu o înălțime maximă propusă de 18,50 m (C5, C6, C7, C8, C9);

-Funcțiuni complementare servicii și comerț, administrative, turism, dală urbană, parcaje acoperite:

- Regimul de înălțime maxim propus: P+Mezanin, cu înălțime maximă propusă de 7,00 m;

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 8793/07.06.2024, care prevede:

-înălțimea maximă a obiectivelor de 37,50 m, respectiv cota absolută maximă de 146,00 m (108,50 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +37,50 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

-Față de limita de proprietate **Sudică**, înspre Calea Aurel Vlaicu se va realiza o retragere de **12,50 m**, conform cu prevederile HGR 525/1996 și a Codului Civil, în care se vor amenaja un drum de circulație, parcuri, alei pietonale, spații verzi, aliniament arbori;

-Față de limita de proprietate **Nordică**, se va realiza o retragere de **17,00 m**, conformă cu prevederile HGR 525/1996 și a Codului Civil, în care se vor amenaja drum nou de legătură între Str. Fântânii și Str. Faurilor, accese incintă, parcuri aferente drumului, spații verzi, aliniament arbori;

-Față de limita de proprietate **Estică**, se va realiza o retragere minimă conformă cu prevederile HGR 525/1996 și a Codului Civil, de **3,30 m (NE) – 5,80 m (SE)**; în care se vor amenaja spații verzi și circulații pietonale;

-Față de limita de proprietate **Vestică**, se propune o retragere minimă conformă cu prevederile HGR 525/1996 și a Codului Civil, de **2,50 m**;

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafața de teren alocată spațiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572/2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Procent minim spații verzi (spații verzi plantate, parc și spații agrement, locuri de joacă, terenuri de sport și recreere): **minim 25,00 %** din suprafața terenului, din care **minim 20,00 %** spații verzi la sol și minim **5,00 %** măsuri compensatorii.

De asemenea se recomandă, ca măsură compensatorie, amenajarea teraselor înierbate la construcțiile care se prezintă cu etaje retrase, respectând un procent de min. 10% din suprafața construită a nivelului retras.

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse spre reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

-Număr minim locuri de parcare pentru unități comerț și servicii, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad Nr. 187 din 28 martie 2024:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului cladirilor multifunctionale, complexe, centre, galerii comerciale) dar minimum 2 locuri de parcare ;
- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare ;
- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfașurată a construcției la care se vor adauga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00% ;

-Număr minim locuri de parcare pentru construcții de locuințe colective, funcțiuni complementare, turism, conform Hotărârii Nr. 187 din 28 martie 2024, CAP. II, Art. 17:

- se va asigura minim 1,5 loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă sub 100 mp;
- se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă care depășește 100 mp;

-Pentru construcțiile care au mai mult de 3 niveluri supraterane și un C.U.T. mai mare de 1,6, minim 40% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în demisoluri / subsoluri sau în construcții multietajate dedicate;

-Pentru asigurarea necesarului de locuri de parcare destinate clienților viitoarelor spații comerciale s-a propus amenajarea, în incintă, la sol / subsol, a unor platforme de parcare și a drumurilor de acces la acestea; pentru locatari s-au amenajat locuri de parcare atât în incinta la sol, cât și la subsol (max. 2S);

Numărul de locuri de parcare necesare preconizate calculate conform HG nr. 525/1996, Normativ P 132-93, Hotărârii Nr. 187 din 28 martie 2024 și conform pieselor desenate U03 Mobilare Urbanistica, U03_1 Mobilare Urbanistica Subsol (2S), rezultă un total de cca. **675 locuri de parcare** pentru cca. 450 apartamente pentru zona reglementată de Locuințe colective, funcțiuni complementare, turism; și un total de cca. **45 locuri de parcare** pentru instituții servicii si comert, administrativ. Rezultă un total de cca. **720 locuri de parcare**.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

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.

Accesul la terenul studiat se va face din Calea Aurel Vlaicu, propunându-se un drum în partea nordică care să permită circulația între str. Fântânii și str. Faurilor.

Accesul principal la obiectivul studiat se va realiza prin amenajarea intersecției Calea Aurel Vlaicu cu Str. Faurilor, fiind prevăzut accesul pentru toate obiectivele de circulație, cu semaforizarea acestuia (intersecție inteligentă semaforizată cu bucle inductive și camere video) și prevederea unor timpi optimi de funcționare.

Accesul secundar se va realiza prin intersecția Calea Aurel Vlaicu cu Str. Fântânii existentă, în obiectivul studiat fiind prevăzută lărgirea străzii Fântânii la doua benzi de circulație în ambele sensuri.

Într-o etapă viitoare, faza D.T.A.C. a proiectului se va lua în calcul posibilitatea amenajării unei intersecții, punct de întoarcere pentru participanții la trafic. În acest sens prin proiectul propus se va realiza o intersecție tip elipsă pe Calea Aurel Vlaicu intersecție cu str. Fântânii care va permite accesul în toate direcțiile precum și posibilitatea întoarcerii pe traseu.

Racordurile drumurilor propuse către Calea Aurel Vlaicu, Str. Faurilor, Str. Fântânii, vor avea raza de minim 5,00 m, iar racordurile acceselor în parcare interioară vor avea raza de cca. 3,00 m.

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

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Parcelarea:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Nu se vor face parcelări.

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.

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/bransarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea.

Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22, lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Proprietarul/dezvoltatorul zonei cu funcțiuni mixte predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona cu funcțiuni mixte, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiuni mixte, 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. 1596 din 23.10.2023, 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 si actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1	Rețele electrice Banat S.A. București	19606520/21.05.2024	23.10.2025
2	Compania de Apă Arad S.A.	7159/12.03.2024	-
3	Delgaz Grid S.A.	214573066/18.03.2024	18.03.2025
4	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	10082/10.06.2024	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1922790/28.05.2024	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1922791/28.05.2024	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161121/16.03.2024	16.03.2025
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 826/2024	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	8793/07.06.2024	07.06.2025
10	Orange Romania Communications S.A.	59/28.03.2024	-
11	D.S.P. Județul Arad	127/14.03.2024 3438/17.05.2024	-
12	S.C. C.T.P. S.A. Arad	229/27.03.2024	23.10.2025
13	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	22100/Z1/20.05.2024	-
14	Contract de vânzare-cumpărare, Închiriere de autentificare	1640/20.12.2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 18.06.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 41 /09.09.2024.

Având în vedere cele de mai sus, documentația de urbanism întrunește toate condițiile în vederea promovării spre analizare, dezbateră și decizie în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		04.09.2024

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad

Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către TALLA IYAD – FERAS, reprezentant S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L., cu adresa în Mun. Bucureşti, sectorul 1, str. Berzei, nr. 62A, corp A, parter, camera 1, înregistrată cu nr. 52982 din 13.06.2024, cât şi a completărilor solicitate şi depuse la Primăria Municipiului Arad prin adresele nr. 57958/02.07.2024 şi nr. 75745/04.09.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 41 din 09.09.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI COMERȚ, TURISM, ADMINISTRATIV, SPAȚII VERZI, LOCURI DE PARCARE”,

Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 284,

pe parcela identificată prin C.F. nr. 310277 – Arad

Proprietar/Dezvoltator: S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.,

Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Proprietari/Dezvoltatori: S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.;

Proiectant: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 580/2023.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

Nord - terenuri proprietăți private în intravilan, C.F. nr. 323998, 347475, 347476, 347737, 347747 – Arad, nr. top. 3353.B.16;

Est - Strada. Faurilor, teren domeniul public, C.F. nr. 355798 - Arad;

Sud – Calea Aurel Vlaicu, teren domeniul public, C.F. nr. 351420 – Arad;

Vest – Strada Fântâni, identificată prin C.F. nr. 356273 – Arad, teren proprietate privată identificat prin C.F. nr. 319900 – Arad – Plan Urbanistic de Detaliu aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 135/1998 “Spații prestări servicii auto”, respectiv nr. cad. 9832.

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

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone cu funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și comerț, administrativ, turism, spații verzi, locuri de parcare, dală urbană și parcaje acoperite, amenajarea acceselor în incintă, măsurând o suprafață totală de 24.193,00 mp.

Funcțiunea dominantă a zonei este de zonă cu funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și comerț, administrativ, turism, spații verzi, locuri de parcare, dală urbană și parcaje acoperite, amenajarea acceselor în incintă.

Utilizări permise:

-Construcții destinate funcțiunilor de comerț, prestări servicii și sediilor administrative, construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală, amenajări de spații verzi și de agrement, pentru recreere și protecție, dotări pentru funcționarea zonei;

-Sunt admise, complementar spațiilor comerciale, următoarele utilizări:

- sedii ale unor firme și companii, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale, non-profit etc.;
- spații pentru activități manufacturiere;
- spații pentru profesii libere;
- spații de cazare în regim hotelier;

Utilizări admise cu condiții:

-Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului necesar în zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

Interdicții temporare:

-Nu este cazul;

Interdicții definitive:

-Se vor respecta restricțiile de construire în proximitatea rețelelor edilitare, conform specificațiilor emise de instituțiile publice prin intermediul avizelor;

-Depozite de deșeuri.

Unități și subunități funcționale:

LM – Zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri;

LCI – Subzonă pentru locuințe cu regim mare de înălțime;

ISCo – Instituții servicii și comerț, spații administrative;

Spp – Spații verzi amenajate la sol;

Sps – Spații verzi suspendate;

Spa – Spații verzi aliniate;

Cc – Circulații carosabile;

Cp – Circulații pietonale;

P – Platforme parări.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

-Locuințe colective, funcțiuni complementare, turism:

- P.O.T. maxim: 35,00%;
- C.U.T. maxim: 3,80;

-Funcțiuni complementare, servicii și comerț, administrative, turism, dală urbană, parcaje acoperite:

- P.O.T. maxim: 65,00%;
- C.U.T. maxim: 3,80.

Regimul de înălțime maxim propus:

-Locuințe colective, funcțiuni complementare, turism:

- Regimul de înălțime maxim propus: 2S+P+9E+PH, cu o înălțime maximă propusă de 37,50 m (C1, C2, C3, C4);

- Regimul de înălțime maxim propus: S+P+5E, cu o înălțime maximă propusă de 18,50 m (C5, C6, C7, C8, C9);

-Funcțiuni complementare servicii și comerț, administrative, turism, dală urbană, parcaje acoperite:

- Regimul de înălțime maxim propus: P+Mezanin, cu înălțime maximă propusă de 7,00 m;

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 8793/07.06.2024, care prevede:

-înălțimea maximă a obiectivelor de 37,50 m, respectiv cota absolută maximă de 146,00 m (108,50 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +37,50 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

-Față de limita de proprietate **Sudică**, înspre Calea Aurel Vlaicu se va realiza o retragere de **12,50 m**, conform cu prevederile HGR 525/1996 și a Codului Civil, în care se vor amenaja un drum de circulație, parcuri, alei pietonale, spații verzi, aliniament arbori;

-Față de limita de proprietate **Nordică**, se va realiza o retragere de **17,00 m**, conformă cu prevederile HGR 525/1996 și a Codului Civil, în care se vor amenaja drum nou de legătură între Str. Fântânii și Str. Faurilor, accese incintă, parcuri aferente drumului, spații verzi, aliniament arbori;

-Față de limita de proprietate **Estică**, se va realiza o retragere minimă conformă cu prevederile HGR 525/1996 și a Codului Civil, de **3,30 m (NE) – 5,80 m (SE)**; în care se vor amenaja spații verzi și circulații pietonale;

-Față de limita de proprietate **Vestică**, se propune o retragere minimă conformă cu prevederile HGR 525/1996 și a Codului Civil, de **2,50 m**;

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafața de teren alocată spațiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572/2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Procent minim spații verzi (spații verzi plantate, parc și spații agrement, locuri de joacă, terenuri de sport și recreere): **minim 25,00 %** din suprafața terenului, din care **minim 20,00 %** spații verzi la sol și **minim 5,00 %** măsuri compensatorii.

De asemenea se recomandă, ca măsură compensatorie, amenajarea teraselor înierbate la construcțiile care se prezintă cu etaje retrase, respectând un procent de min. 10% din suprafața construită a nivelului retras.

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse spre reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

-Număr minim locuri de parcare pentru unități comerț și servicii, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad Nr. 187 din 28 martie 2024:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului cladirilor multifunctionale, complexe, centre, galerii comerciale) dar minimum 2 locuri de parcare ;
- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare ;

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfășurată a construcției la care se vor adauga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00% ;

-Număr minim locuri de parcare pentru construcții de locuințe colective, funcțiuni complementare, turism, conform Hotărârii Nr. 187 din 28 martie 2024, CAP. II, Art. 17:

- se va asigura minim 1,5 loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă sub 100 mp;
- se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă care depășește 100 mp;

-Pentru construcțiile care au mai mult de 3 niveluri supraterane și un C.U.T. mai mare de 1,6, minim 40% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în demisoluri / subsoluri sau în construcții multietajate dedicate;

-Pentru asigurarea necesarului de locuri de parcare destinate clienților viitoarelor spații comerciale s-a propus amenajarea, în incintă, la sol / subsol, a unor platforme de parcare și a drumurilor de acces la acestea; pentru locatari s-au amenajat locuri de parcare atât în incinta la sol, cât și la subsol (max. 2S);

Numărul de locuri de parcare necesare preconizate calculate conform HG nr. 525/1996, Normativ P 132-93, Hotărârii Nr. 187 din 28 martie 2024 și conform pieselor desenate U03 Mobilare Urbanistica, U03_1 Mobilare Urbanistica Subsol (2S), rezultă un total de cca. **675 locuri de parcare** pentru cca. 450 apartamente pentru zona reglementată de Locuințe colective, funcțiuni complementare, turism; și un total de cca. **45 locuri de parcare** pentru instituții servicii si comert, administrativ. Rezultă un total de cca. **720 locuri de parcare**.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

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.

Accesul la terenul studiat se va face din Calea Aurel Vlaicu, propunându-se un drum în partea nordică care să permită circulația între str. Fântânii și str. Faurilor.

Accesul principal la obiectivul studiat se va realiza prin amenajarea intersecției Calea Aurel Vlaicu cu Str. Faurilor, fiind prevăzut accesul pentru toate obiectivele de circulație, cu semaforizarea acestuia (intersecție inteligentă semaforizată cu bucle inductive și camere video) și prevederea unor timpi optimi de funcționare.

Accesul secundar se va realiza prin intersecția Calea Aurel Vlaicu cu Str. Fântânii existentă, în obiectivul studiat fiind prevăzută lărgirea străzii Fântânii la doua benzi de circulație în ambele sensuri.

Într-o etapă viitoare, faza D.T.A.C. a proiectului se va lua în calcul posibilitatea amenajării unei intersecții, punct de întoarcere pentru participanții la trafic. În acest sens prin proiectul propus se va realiza o intersecție tip elipsă pe Calea Aurel Vlaicu intersecție cu str. Fântânii care va permite accesul în toate direcțiile precum și posibilitatea întoarcerii pe traseu.

Racordurile drumurilor propuse către Calea Aurel Vlaicu, Str. Faurilor, Str. Fântânii, vor avea raza de minim 5,00 m, iar racordurile acceselor în parcare interioară vor avea raza de cca. 3,00 m.

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, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Parcelarea:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Nu se vor face parcelări.

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.

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/bransarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea.

Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22, lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Proprietarul/dezvoltatorul zonei cu funcțiuni mixte predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona cu funcțiuni mixte, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiuni mixte, 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 18.06.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1[^]3), actualizată) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1596 din 23.10.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

Arhitect Șef,
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
ing. Laurențiu Florescu

PMA-A5-14

REFERAT DE APROBARE

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,
SERVICII ȘI COMERȚ, TURISM, ADMINISTRATIV, SPAȚII VERZI, LOCURI DE PARCARE”,
Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 284,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 310277 – Arad
Proprietar/Dezvoltator: S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.,
Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh.
SECULICI Gheorghe, pr. nr. 580/2023.

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 310277 – Arad, constituie
proprietatea privată a proprietarului : S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L. și măsoară o suprafață
totală de 24.193,00 mp.

Având în vedere că documentația de urbanism este întocmită în conformitate cu prevederile certificatului
de urbanism nr. 1596 din 23 octombrie 2023, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al
Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

Având în vedere cele de mai sus, se aprobă demararea procedurii de transparență decizională.

După expirarea termenului de 30 zile lucrătoare și îndeplinirea tuturor condițiilor legale,
documentația se va supune spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Arad.

p.PRIMAR
Călin Bibarț
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
red./verif. LF/IB

Cod:PMA-S4-0

RAPORT

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,
SERVICII ȘI COMERȚ, TURISM, ADMINISTRATIV, SPAȚII VERZI, LOCURI DE PARCARE”,
Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 284,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 310277 – Arad
Proprietar/Dezvoltator: S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.,
Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 580/2023;

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, conform C.F. nr. 310277 – Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 284.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 310277 – Arad, constituie proprietatea privată a proprietarului : S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L. și măsoară o suprafață totală de 24.193,00 mp.

Situația existentă

Parcela propusă pentru refuncționalizare, identificată prin C.F. nr. 310277 – Arad, are folosința actuală curți construcții în intravilan, are suprafața de 24.193,00 mp, iar conform PUG-ul Municipiului Arad aprobat – cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/14.11.2023, se găsește în UTR nr. 24, care are următoarele funcțiuni existente:

- L.M. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
- LMr24a,b,c,d,e,f, subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural
- I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
- ISco24a,b,c,d - subzonă construcții comerciale
- ISct24a,b,c - subzonă construcții de cult
- ISi24a,b - subzonă construcții de învățământ
- ISs24 - subzonă construcții de sănătate
- Ist24 - subzonă construcții pentru turism
- C - zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente
- Cf - subzonă căi de comunicație feroviară
- I - zona unităților industriale

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI COMERȚ, TURISM, ADMINISTRATIV, SPAȚII VERZI, LOCURI DE PARCARE”, Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 284, pe parcela identificată prin C.F. nr. 310277 – Arad, se propune reglementarea unei zone cu funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și comerț, administrativ, turism, spații verzi, locuri de parcare, dală urbană și parcaje acoperite, amenajarea acceselor în incintă, în suprafață totală de 24.193,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

Nord - terenuri proprietăți private în intravilan, C.F. nr. 323998, 347475, 347476, 347737, 347747 – Arad, nr. top. 3353.B.16;

Est - Strada. Faurilor, teren domeniul public, C.F. nr. 355798 - Arad;

Sud – Calea Aurel Vlaicu, teren domeniul public, C.F. nr. 351420 – Arad;

Vest – Strada Fântânli, identificată prin C.F. nr. 356273 – Arad, teren proprietate privată identificat prin C.F. nr. 319900 – Arad – Plan Urbanistic de Detaliu aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 135/1998 “Spații prestări servicii auto”, respectiv nr. cad. 9832.

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone cu funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și comerț, administrativ, turism, spații verzi, locuri de parcare, dală urbană și parcaje acoperite, amenajarea acceselor în incintă, măsurând o suprafață totală de 24.193,00 mp.

Funcțiunea dominantă a zonei este de zonă cu funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și comerț, administrativ, turism, spații verzi, locuri de parcare, dală urbană și parcaje acoperite, amenajarea acceselor în incintă.

Utilizări permise:

-Construcții destinate funcțiunilor de comerț, prestări servicii și sediilor administrative, construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală, amenajări de spații verzi și de agrement, pentru recreere și protecție, dotări pentru funcționarea zonei;

-Sunt admise, complementar spațiilor comerciale, următoarele utilizări:

- sedii ale unor firme și companii, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale, non-profit etc.;
- spații pentru activități manufacturiere;
- spații pentru profesii libere;
- spații de cazare în regim hotelier;

Utilizări admise cu condiții:

-Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului necesar în zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

Interdicții temporare:

-Nu este cazul;

Interdicții definitive:

-Se vor respecta restricțiile de construire în proximitatea rețelelor edilitare, conform specificațiilor emise de instituțiile publice prin intermediul avizelor;

-Depozite de deșeurii.

Unități și subunități funcționale:

LM – Zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri;

LCI – Subzonă pentru locuințe cu regim mare de înălțime;

ISCo – Instituții servicii și comerț, spații administrative;

Spp – Spații verzi amenajate la sol;

Sps – Spații verzi suspendate;
Spa – Spații verzi aliniate;
Cc – Circulații carosabile;
Cp – Circulații pietonale;
P – Platforme parări.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

-Locuințe colective, funcțiuni complementare, turism:

- P.O.T. maxim: 35,00%;
- C.U.T. maxim: 3,80;

-Funcțiuni complementare, servicii și comerț, administrative, turism, dală urbană, parcaje acoperite:

- P.O.T. maxim: 65,00%;
- C.U.T. maxim: 3,80.

Regimul de înălțime maxim propus:

-Locuințe colective, funcțiuni complementare, turism:

- Regimul de înălțime maxim propus: 2S+P+9E+PH, cu o înălțime maximă propusă de 37,50 m (C1, C2, C3, C4);
- Regimul de înălțime maxim propus: S+P+5E, cu o înălțime maximă propusă de 18,50 m (C5, C6, C7, C8, C9);

-Funcțiuni complementare servicii și comerț, administrative, turism, dală urbană, parcaje acoperite:

- Regimul de înălțime maxim propus: P+Mezanin, cu înălțime maximă propusă de 7,00 m;

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 8793/07.06.2024, care prevede:

-înălțimea maximă a obiectivelor de 37,50 m, respectiv cota absolută maximă de 146,00 m (108,50 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +37,50 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

-Față de limita de proprietate **Sudică**, înspre Calea Aurel Vlaicu se va realiza o retragere de **12,50 m**, conform cu prevederile HGR 525/1996 și a Codului Civil, în care se vor amenaja un drum de circulație, parări, alei pietonale, spații verzi, aliniament arbori;

-Față de limita de proprietate **Nordică**, se va realiza o retragere de **17,00 m**, conformă cu prevederile HGR 525/1996 și a Codului Civil, în care se vor amenaja drum nou de legătură între Str. Fântânii și Str. Faurilor, accese incintă, parări aferente drumului, spații verzi, aliniament arbori;

-Față de limita de proprietate **Estică**, se va realiza o retragere minimă conformă cu prevederile HGR 525/1996 și a Codului Civil, de **3,30 m (NE) – 5,80 m (SE)**; în care se vor amenaja spații verzi și circulații pietonale;

-Față de limita de proprietate **Vestică**, se propune o retragere minimă conformă cu prevederile HGR 525/1996 și a Codului Civil, de **2,50 m**;

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafața de teren alocată spațiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572/2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Procent minim spații verzi (spații verzi plantate, parc și spații agrement, locuri de joacă, terenuri de sport și recreere): **minim 25,00 %** din suprafața terenului, din care **minim 20,00 %** spații verzi la sol și minim **5,00 %** măsuri compensatorii.

De asemenea se recomandă, ca măsură compensatorie, amenajarea teraselor înierbate la construcțiile care se prezintă cu etaje retrase, respectând un procent de min. 10% din suprafața construită a nivelului retras.

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse spre reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

-Număr minim locuri de parcare pentru unități comerț și servicii, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad Nr. 187 din 28 martie 2024:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului cladirilor multifunctionale, complexe, centre, galerii comerciale) dar minimum 2 locuri de parcare ;
- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare ;
- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfășurată a construcției la care se vor adauga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00% ;

-Număr minim locuri de parcare pentru construcții de locuințe colective, funcțiuni complementare, turism, conform Hotărârii Nr. 187 din 28 martie 2024, CAP. II, Art. 17:

- se va asigura minim 1,5 loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă sub 100 mp;
- se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă care depășește 100 mp;

-Pentru construcțiile care au mai mult de 3 niveluri supraterane și un C.U.T. mai mare de 1,6, minim 40% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în demisoluri / subsoluri sau în construcții multietajate dedicate;

-Pentru asigurarea necesarului de locuri de parcare destinate clienților viitoarelor spații comerciale s-a propus amenajarea, în incintă, la sol / subsol, a unor platforme de parcare și a drumurilor de acces la acestea; pentru locatari s-au amenajat locuri de parcare atât în incinta la sol, cât și la subsol (max. 2S);

Numărul de locuri de parcare necesare preconizate calculate conform HG nr. 525/1996, Normativ P 132-93, Hotărârii Nr. 187 din 28 martie 2024 și conform pieselor desenate U03 Mobilare Urbanistica, U03_1 Mobilare Urbanistica Subsol (2S), rezultă un total de cca. **675 locuri de parcare** pentru cca. 450 apartamente pentru zona reglementata de Locuințe colective, funcțiuni complementare, turism; și un total de cca. **45 locuri de parcare** pentru instituții servicii si comert, administrativ. Rezultă un total de cca. **720 locuri de parcare**.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

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.

Accesul la terenul studiat se va face din Calea Aurel Vlaicu, propunându-se un drum în partea nordică care să permită circulația între str. Fântânii și str. Faurilor.

Accesul principal la obiectivul studiat se va realiza prin amenajarea intersecției Calea Aurel Vlaicu cu Str. Faurilor, fiind prevăzut accesul pentru toate obiectivele de circulație, cu semaforizarea acestuia (intersecție inteligentă semaforizată cu bucle inductive și camere video) și prevederea unor timpi optimi de funcționare.

Accesul secundar se va realiza prin intersecția Calea Aurel Vlaicu cu Str. Fântânii existentă, în obiectivul studiat fiind prevăzută lărgirea străzii Fântânii la doua benzi de circulație în ambele sensuri.

Într-o etapă viitoare, faza D.T.A.C. a proiectului se va lua în calcul posibilitatea amenajării unei intersecții, punct de întoarcere pentru participanții la trafic. În acest sens prin proiectul propus se va realiza o intersecție tip elipsă pe Calea Aurel Vlaicu intersecție cu str. Fântânii care va permite accesul în toate direcțiile precum și posibilitatea întoarcerii pe traseu.

Racordurile drumurilor propuse către Calea Aurel Vlaicu, Str. Faurilor, Str. Fântânii, vor avea raza de minim 5,00 m, iar racordurile acceselor în parcare interioară vor avea raza de cca. 3,00 m.

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

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Parcelarea:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Nu se vor face parcelări.

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.

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea.

Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emitere a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22, lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Proprietarul/dezvoltatorul zonei cu funcțiuni mixte predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona cu funcțiuni mixte, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiuni mixte, 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. 1596 din 23.10.2023, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

Având în vedere cele de mai sus, propunem demararea procedurii de transparență decizională. După expirarea termenului de 30 zile lucrătoare și îndeplinirea tuturor condițiilor legale, documentația se va supune spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Arad.

Arhitect Șef,
Arh. Emilian - Sorin Ciurariu

Șef Serviciu,
Arh. Bărbătei Ioana

Consilier,
Ing. Laurențiu Florescu

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD

ARHITECT SEF

DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE

NR. 57775/02.07.2024

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 – Zona cu funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism, administrativ, spații verzi, locuri parcare

- Proprietar/dezvoltator: **SC IDEAL WEST RESIDENCE SRL**
- Amplasament - municipiul Arad, C.A. Vlaicu nr.284, CF 310277 Arad
- Proiectant general – SC PRO ARHITECTURA SRL, proiect nr.580/2023, arh.RUR Gh.Seculici

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

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

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 94089/17.11.2023, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de **08.12.2023**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **08.12.2023** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **08.12.2023-17.12.2023** 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.

Au fost transmise observații cu privire la reglementările propuse în documentația de urbanism, prin adresa înregistrată cu nr.13945/20.02.2024 de către Adrian Cioia, Matistyak Beatrix, Matistyak Ionuț Ciprian, Malița Cătălin, Szimcsak Otto Zsolt, Sîrb Cornel Viorel, pentru 311 locuitori din cartierul Gai și prin adresele înregistrate cu nr.13719/19.02.2024 și nr.13741/19.02.2024 de către Asociația Gai Cartierul Nostru prin Dumitras Flavius.

Solicitările au fost transmise inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 20.02.2024 pentru a răspunde motivat.

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor P.U.Z. si R.L.U. aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. nr. 17766/01.03.2024, completările depuse cu nr.33136/10.04.2024 și adresa Direcției Venituri nr.22729/26.03.2024, 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 15.04.2024;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 15.04.2024 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 15.04.2024-29.04.2024 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism, proprietarii imobilelor identificate cu CF 312725, CF 344783, CF 314871, CF 340772, CF 35264, CF 301886, CF 301890, CF 301858, CF 301869, CF 301850, CF 351333, CF 344762, CF 319569, CF 347747, CF 347737, CF 347476, CF 347475, CF 323998, SC KING PLAZA SRL (SC OSCAMOB SRL), SC TOTAL PLUS SRL, JOYSON ROMANIA SRL, TOOLSHOP, SC ERA STONES SRL, REGISTRUL AUTO ROMÂN, SC SALSAL PARTNERS&CO SRL, DIRECȚIA PATRIMONIU, proprietarii imobilului din str.Faurilor nr.8, Asociația Gai Cartierul Nostru prin Dumitras Flavius, Adrian Cioia, Matistyak Beatrix, Matistyak Ionuț Ciprian, Malița Cătălin, Szimcsak Otto Zsolt, Sîrb Cornel Viorel, pentru 311 locuitori din cartierul Gai.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

Nu au fost înregistrate sesizări în perioada 15.04.2024-29.04.2024.

Au fost înregistrate răspunsuri la sesizările transmise cu privire la reglementările propuse prin documentația de urbanism după emiterea Avizului de oportunitate, depuse la Primăria Municipiului Arad, prin adresa înregistrată cu nr.13945/20.02.2024 și nr.13741/19.02.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.35692/17.04.2024 inițiatorul și elaboratorul documentației au transmis răspunsul la adresa înregistrată cu nr.13945/20.02.2024 de către Adrian Cioia, Matistyak Beatrix, Matistyak Ionuț Ciprian, Malița Cătălin, Szimcsak Otto Zsolt, Sîrb Cornel Viorel, pentru 311 locuitori din cartierul Gai.

”Subscrisa, IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L., societate cu răspundere limitată înființată și funcționând în baza legilor din România, cu sediul social în Bucuresti Sectorul 1, Strada Berzei,

Nr. 62, Corp A, Parter, Camera 1, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului : J40 / 7736/ 24.06.2015, reprezentată de PRO ARHITECTURA SRL, în calitate de proiectant general, am luat la cunoștință sesizarea nr. 13945 / A5 din data de 20.02.2024 înaintată de către Primăria Municipiului Arad și formulăm prezentele RĂSPUNSURI prin care vă comunicăm următoarele:

AVÂND ÎN VEDERE OBSERVAȚIILE ENUNȚATE DE DVS. DIN MEMORIUL DE PREZENTARE CU PRIVIRE LA URMĂTOARELE CONSIDERENTE :

CONSIDERENTE 1 :

Zona studiată nu este suficient de mare astfel încât să se constate faptul că pe toate laturile adiacentei zonei există doar locuințe proprietate privată cu regim de înălțime parter sau maxim P+1E. Propunerea unui PUZ pentru un regim de înălțime de 2S + P + 9E + PH este total nejustificată, inoportună, fiind afectată intimitatea locuitorilor din vecinătatea complexului pe o distanță considerabilă, iar proiectul propus nu are nici un studiu cu privire la această situație. În acest cartier de case, la achiziția proprietăților locuitorii au avut argumente liniștea, intimitatea și zona. Așadar, potențialul maxim de înălțime ar trebui să fie S+P+1 E (M) astfel încât să fie respectat standardul zonei și protejarea intimității proprietăților, dar și designul urbanistic al zonei care ar fi trebuit să fie studiată.

Mai mult decât atât, proiectul nu respectă reglementările legale privind aliniamentul propus de 28 m față de regimul de înălțime de 37,5 m.

Totodată, numărul de parcuri propus nu respectă prevederile legale raportat la dimensiunea proiectului, respectiv numărul maxim de locuri de parcare de 837 este insuficient față de minimul de 1.116 locuitori (asta dacă se iau în vedere maxim 2 adulți/locuință propusă) + realizarea unei zone de servicii. În mod evident, cele 837 locuri de parcare nu pot servi o astfel de zonă cu locuințe colective cu un număr de 558 apartamente (ce presupune cel puțin 1.116 locuitori adulți și 2 mașini / familie cu 2 adulți) la care se adaugă și o zonă de servicii, fiind cert că locuitorii noii zone de locuințe propuse vor parca pe străzile adiacente, ceea ce conduce la afectarea circulației în zonă, străzile Fântânii, Faurilor și Laptelui având o lățime de maxim 5-6 metri.

RASPUNS 1 :

Conform Aviz de Oportunitate Nr. 65 din 21.12.2023, P.U.Z. în desfășurare, înălțimea maximă propusă reglementată în incintă este de 37,50 m. Aceasta va respecta retragerea de 28,00 m față de aliniamentul clădirilor existente prin retragerea ultimelor etaje care se afla la înălțimi de peste 28,00 m, iar unde va fi cazul, retragerea înălțimii cornisei se va face la 37,50 m față de aliniamentul clădirilor existente. Acestea se vor detalia în următoarele etape de posibilitate de mobilare urbanistică, care va fi sugestivă și deschisă modificărilor și studiilor la faza D.T.A.C.

Conform P.U.Z. Studiu de Oportunitate, Aviz de Oportunitate (piese scrise U03, Posibilitate Mobilare Urbanistică, înălțimea maximă propusă a corpurilor C5-C9 este de 18,50 m. Acestea respectă retragerile necesare față de aliniamentul clădirilor existente.

Numărul de parcuri și numărul de apartamente propuse sunt posibilități de mobilare. Acestea se vor clarifica și detalia în fazele următoare P.U.Z., D.T.A.C., P.Th. în temeiul reglementărilor, cu respectarea condițiilor pentru construire, conform H.G. 525, 27 iunie, 1996:

Număr minim locuri de parcare pt. zona de servicii și comerț:

- Pentru construcții de maxim 400mp: 1 loc la 200mp construiți
- (Pentru construcții între 400 - 600mp: 1 loc la 100mp construiți
- Pentru construcții între 600 – 2000mp: 1 loc la 50mp construiți
- Pentru construcții mai mari 2000mp: 1 loc la 40mp construiți)

Suprafața de comerț și servicii estimată este de cca. 1800 mp desfășurați la parter și mezanin înspre strada Calea Aurel Vlaicu, deci rezultă 1 loc / 50 mp parcare clienți, 1 loc / 50 mp locuri parcare personal, 1 loc / 50 mp parcare staționare marfă.

Număr minim locuri de parcare pentru construcții de locuințe colective sau semicolective cu acces și lot folosit în comun:

- se va asigura minim 1,5 loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată de maxim 100 mp;
- se vor asigura minim 2(două) locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată mai mare de 100 mp;
- este necesară suplimentarea cu minim 20% a totalului de locuri de parcare/garare stabilite, pentru vizitatori.
- 1,5 loc / unitate locativă (medie considerată).

Conform celor menționate și modificările făcute pe parcurs, și planselor ajutoare, 'U03 Mobilare Urbanistică' P.U.Z. etapa 2, vor rezulta cca. 675 locuri de parcare în propunerea de "posibilitate de mobilare" respectând indicii urbanistici, regimul de construire în incintă, regimul de înălțime stabilite prin planșa "U02 Reglementări Urbanistice, Zonificare".

Numărul definitiv de apartamente se stabilește în faza ulterioară de proiectare, în timpul elaborării D.T.A.C., astfel prezentul P.U.Z. reglementează doar condițiile pentru realizarea de imobile construite pentru locuire, cu estimarea numărului de apartamente, respectiv locurile de parcare aferente acestora, precum și raportul între spațiile verzi de amenajat la sol, platforme carosabile ș.a. având în vedere încadrarea în prevederile bazei legale, descrisă în R.L.U. la cap. I DISPOZIȚII GENERALE, subcapitolul 2. având în vedere un coeficient de utilizare al terenului maximal.

CONSIDERENTE 2 :

Infrastructura de utilități apă, canalizare este în prezent subdimensionată, astfel că în acest moment nu mai permite și racordarea locuințelor colective în regim de înălțime 2S + P+9 E+PH (total 558 apartamente, respectiv minim 1116 locuitori noi și 837 locuri de parcare) și funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism, administrativ, așa cum este precizat în proiectul propus, infrastructura de utilități de apă și canalizare actuală nefiind proiectată și executată pentru a deservi zonă de blocuri. În consecință, având în vedere faptul că toate construcțiile, inclusiv parcarile, vor fi racordate la toate rețelele de utilități existente în zonă, subliniem faptul că și în prezent canalizarea funcționează deficitar fiind subdimensionată la condițiile climaterice și la numărul de proprietăți imobiliare. În perioadele cu ploi abundente rețeaua de canalizare de pe strada Faurilor (și nu numai, în general pe majoritatea străzilor din cartier) nu face față, canalizarea refulează pe stradă și căile de acces, iar cei de la serviciul de canalizare RAAC S.A. sunt solicitați pentru intervenții de urgență. Propunerea privind întubarea canalului pluvial, care pornește de pe strada Faurilor, continuă prin zona străzii Laptelui, a străzii Fântânii, iar pe strada Bogdan Voievod este acoperit în întregime și dezafectat, fiind întreruptă scurgerea apei pluviale, nu este viabilă. Din această cauză în perioadele în care precipitațiile sunt abundente pe proprietate se acumulează multă apă, zona fiind una mlaștinoasă.

Mai mult decât atât, în zonă nu există posibilitatea racordării la rețeaua de apă pentru stingerea incendiilor, rețeaua de hidranți fiind inexistentă, iar un asemenea proiect necesită o rețea de apă specială pentru stingerea incendiilor nefiind posibilă racordarea la rețeaua de apă existentă.

Nu în ultimul rând, infrastructura de energie electrică este subdimensionată la numărul de proprietăți existente, în zilele de vară când consumul de energie electrică este mare funcționează sub capacitate, iar racordarea la aceeași rețea, cum se menționează în proiectul propus, nu face altceva decât să provoace haos în zonă.

RASPUNS 2 :

Etapa de avizare a documentațiilor de urbanism, în ceea ce privește echiparea edilitară a zonei, are rol informativ. Acordurile de soluție tehnică privind dimensionarea rețelelor, bransamentul și racordarea la cele existente în zonă se emit de către deținătorii de utilități, în baza documentației tehnice, în etapele următoare de proiectare P.U.Z.

Pentru detalierea soluțiilor tehnice, se va reveni după aprobarea prezentului P.U.Z. Intervențiile la rețelele existente, pentru autorizarea, respectiv punerea în funcțiune a obiectivelor de interes privat, se fac pe cheltuiala investitorului.

CONSIDERENTE 3 :

Pe proprietatea imobiliară pentru care se solicită P.U.Z.-ul s-a format în timp un ecosistem natural de păsări sălbatice, fazani, rațe sălbatice, berze și alte specii inclusiv broaște în zona canalului pluvial care înconjoară proprietatea. Distrugerea acestui ecosistem ar putea avea consecințe negative asupra faunei existente. Se poate pune problema unui studiu de impact de mediu asupra faunei din zonă.

RASPUNS 3 :

Folosinta actuala a terenului proprietate privata IDEAL WEST RESIDENCE conform Certificat de Urbanism / C.F. 310277 este de teren arabil in intravilan.

Amenajarea peisagistica va incuraja ecosistemul natural de pasari salbatice si alte animale. De asemenea se propun aliniamente de arbori noi spre plantare, parcuri amenajate, agrement si loc de joaca pentru copii.

CONSIDERENTE 4 :

Infrastructura rutieră este deficitară în prezent, în special pe Calea Aurel Vlaicu în zona RAR vis-a-vis de proiectul propus, fiind una din zonele cu accidente de circulație frecvente. Lipsa indicatoarelor de oprire interzisă la intersecțiile strada Faurilor și strada Fântânii cu Calea Aurel Vlaicu, a locurilor de parcare suficiente, a zonelor de decelerare pentru RAR, Takata Petri și pentru căile de acces spre cartierul Gai, iar drumurile de acces foarte înguste, în nici un caz nu vor face față. În proiectul propus nu este prevăzut realizarea unui sens giratoriu, respectiv calibrarea infrastructurii rutiere la acest complex, ținând cont de implicațiile ce le aduce creșterea semnificativă a traficului în zonă. Prin urmare, se impune efectuarea unui studiu de impact cu privire la circulația rutieră în zona afectată de investiție (care, în mod indubitabil, este mai mare decât zona studiată) înainte de a se aproba construirea a 9 blocuri în regim de S+P+9 E+PH , pentru un număr total de 558 apartamente, respectiv echivalentul a minim 1116 noi locuitori + zonă de servicii, pe un teren de 2,4 hectare, în mijlocul unei zone rezidențiale cu locuințe unifamiliale construite în regim de S+P+1 E+M.

RASPUNS 4 :

Amenajarea acceselor rutiere a fost realizata în conformitate cu prevederile buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților.

Se propun zone pietonale noi in aceasta zona, cat si racorduri cu piste de biciclete noi la cele existente.

Studiul de trafic se va face într-o etapa viitoare P.U.Z, Etapa 3 cu planșa de "Lucrări drumuri" unde se vor definitiva toate posibilitatile spre modernizare a drumurilor si al traficului.

Accesul principal la obiectivul studiat se va realiza prin amenajarea intersecției Calea Aurel Vlaicu cu Str. Faurilor, fiind prevăzut accesul pentru toate obiectivele de circulație, cu semaforizarea acestuia (intersecție inteligentă semaforizată cu bucle inductive si camere video) si prevederea unor timpi optimi de functionare.

Accesul secundar se va realiza prin intersectia Calea Aurel Vlaicu cu Str. Fantanii existenta, in obiectivul studiat fiind prevazuta largirea strazii Fantanii la doua benzi de circulație in ambele sensuri.

Intr-o etapa viitoare Primaria Municipiului Arad doreste amenajarea unei intersectii, punct de intoarcere pentru participantii la trafic, in acest sens prin proiectul propus se va realiza o intersectie tip elipsa pe Calea Aurel Vlaicu intersectie cu str. Fantanii care va permite accesul in toate directiile precum si posibilitatea intoarcerii pe traseu.

CONSIDERENTE 5 :

Adoptarea unui PUZ de asemenea dimensiune ar trebui să aibă la bază și un studiu cu privire la necesitatea unor servicii publice cum ar fi creșă, grădiniță, dispensar medical, spații comerciale, serviciu de poștă și alte servicii conexe în funcție de numărul de unități locative rezultate precum și de situația proprietăților imobiliare din zonă.

RASPUNS 5 :

Conform C.U - Certificat de Urbanism, denumirea proiectului este de Elaborare plan urbanistic zonal(PUZ) si regulament local de urbanism (RLU) pentru zona cu functiuni mixte : Locuinte colective si functiuni complementare, servicii si comert, turism, administrativ, spatii verzi, locuri de parcare.

CONSIDERENTE 6 :

În proiectul de PUZ propus nu se respectă reglementările aprobate prin HCL 572 din 26.10.2022 privind spațiile verzi, în sensul în care proiectul realizat de Pro Arhitectura S.R.L. are un total de 12,5% spații verzi, parc, locuri de joacă copii, agrement în timp ce în HCL limita minimă este de 25%.

RASPUNS 6 :

Conform 572 H DIN 26.10.2022 Cap. II, CERINȚE PRIVIND AMENAJAREA PEISAGISTICĂ A SUPRAFETELOR DE SPAȚII VERZI MINIME PENTRU LUCRĂRILE DE CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI AUTORIZATE PE RAZA MUNICIPIULUI ARAD, Art. 9, c) Prin masuri compensatorii la spatiile verzi se inteleg structuri verticale vegetale, pereti inierbati si terase orizontale inierbate care nu se afla la sol. Asadar este posibil 12,50 % spatii verzi la sol + 12,50 spatii verzi masuri compensatorii. Rezultand un total de 25% spatii verzi.

c) Măsuri compensatorii pentru atingerea suprafeței necesare de spații verzi

- prin măsuri compensatorii (mc) se înțeleg structurile verticale vegetale (pereti înierbați)

dar și terase orizontale înierbate

- aceste măsuri compensatorii nu pot depăși un cunatum de 50% din suprafața necesară
formulă de calcul:

$$S_v = S_t \times P\%$$

Unde,

S_v = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

S_t = Suprafața terenului

$P\%$ = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

M_c = măsuri compensatorii

Exemplu: $1000 \text{ mp } (S_t) \times 30\% (P\%) = 300 \text{ mp } (S_v)$

Calcul măsuri compensatorii (mc)

Exemplu: $1000 \text{ mp } (S_t) \times 30\% (P\%) = 300 \text{ mp } (S_v) \times 50\% = 150 \text{ mp } (M_c)$

Acestea se vor detalia in etapele urmatoare P.U.Z. sau etapa D.T.A.C proiect.

Conform ultimelor modificari la PUZ Etapa 2 Spatiile verzi la sol sunt de min. 20,00% cu masuri compensatorii de 5,00%.

CONSIDERENTE 7 :

Având în vedere amploarea investiției și valoarea acesteia este indicat să se verifice bonitatea solicitantului, a investitorului precum și o mai mare atenție la proiectul de PUZ realizat în mod defectuos, din următoarele considerente :

-obiectul principal de activitate al societății solicitante Adama Management S.R.L. având CUI RO 16656185 și J40/4397/2012, cu sediul în București, sector 1, str. Șoseaua București-Ploiești nr. 73-81, Clădirea 3, et. 1, camera 108, este ”Activități de consultanță pentru afaceri și management”, asociat unic al societății fiind Adama Romania L.T.D. cu sediul social în Cipru Nicosia 1080, 12 Dimostheni Severi, Birou 601, etaj 6, înființată în data de 10.04.2008, conform furnizare de informații de la ORC ;

-proprietar al terenului este societatea Ideal West Residence S.R.L. având CUI RO34696471, J40/7736/2015, cu sediul social în București, sector 1, strada Berzei, nr. 62, corp A, parter, camera 1, conform furnizare de informații de la ORC ;

-proprietatea imobiliară a fost dobândită în 20 decembrie 2023 conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 1640, conform încheierii de CF nr. 171884 din 20.12.2023 și a extrasului de carte funciară CF 310277 Arad ;

-în perioada 2014-2022 solicitantul Adama Management SRL, nu a avut nici un angajat iar rezultatele financiare publice ale societății de la înființare din 2005 și până în anul 2022 sunt doar pierderi.

Precizăm că toate detaliile menționate în prezenta contestație sunt publice fiind obținute din registrele de publicitate OCPI, ORC și de pe site-uri web.

Orice proiect de PUZ pentru o asemenea investiție majoră trebuie tratat cu mai multă atenție și din toate punctele de vedere legale, tehnice, economice și financiare atât de serviciile de specialitate ale Primăriei Arad, cât și de Consiliul Local al municipiului Arad, înainte de adoptare

RASPUNS 7

Etape de informare și consultare a populației se realizează înaintea etapei de avizare, conform regulamentelor, astfel afirmațiile dvs. vis-a-vis de capacitatea rețelelor nu au fundament. Vom proceda la avizarea documentației de urbanism după finalizarea prezentei etape, consultând personalul de specialitate din societățile menționate de dumneavoastră.

Informarea populației conform Regulamentului Local de Urbanism, aferent P.U.Z. se face în etapa 2 a proiectului, în lunile februarie, martie 2024 în acest caz, prin ”DOCUMENT DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI”.

Amenajarea acceselor rutiere a fost realizată în conformitate cu prevederile buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților care necesită a fi modernizate pentru acces / ieșire în incinta de 24.193,00 mp.

Se propun zone pietonale noi și în afara incintei, cât și racorduri cu piste de biciclete noi la cele existente pentru o modernizare a circulațiilor carosabile cât și pietonale.

Realizarea investiției este oportună deoarece va completa cartierul de locuințe colective și spații comerciale, urmând aceeași funcțiune predominantă și asigurând, fie locuri de muncă, fie locuri de parcare pentru rezidenții municipiului Arad, cât și alte beneficii de modernizare ale orașului. Totodată, va crește și calitatea vieții pentru că se vor realiza construcții cu arhitectura contemporană, ceea ce va ajuta la revitalizarea zonei. Mai mult, se va asigura o legătură atât carosabilă, cât și pietonală între Strada Faurilor și Fantanei ce va trece în domeniul public.

Potențialul de dezvoltare este susținut și de potențialul cadrului natural, care oferă un teren plan, neînnundabil, cu amenajare de parcuri, agrement, loc de joacă pentru copii.

Conform Legii 350 / 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Art. 3. - Activitatea de amenajare a teritoriului trebuie să fie: globală, urmărind coordonarea diferitelor politici sectoriale

într-un ansamblu integrat; funcțională, trebuind să țină seama de cadrul natural și construit bazat pe valori de cultură și interese comune; prospectivă, trebuind să analizeze tendințele de dezvoltare pe termen lung a fenomenelor și intervențiilor economice, ecologice, sociale și culturale și să țină seama de acestea în aplicare; democratică, asigurând participarea populației și a reprezentanților ei politici la adoptarea deciziilor.

Regimul de înălțime se stabilește conform:

U.T.R. 24 (PUG în vigoare, 1996) Capitolul 1. Generalități,

Art. 1 Tipuri de subzone funcționale:

L.M. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri

LMr24a,b,c,d,e,f, subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural

I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general

ISco24a,b,c,d - subzonă construcții comerciale

ISct24a,b,c - subzonă construcții de cult

ISi24a,b - subzonă construcții de învățământ

ISs24 - subzonă construcții de sănătate

Ist24 - subzonă construcții pentru turism

C - zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente

Cf - subzonă căi de comunicație feroviară

I - zona unităților industriale

In24 - zonă unități industriale nepoluante și depozite

Conform U.T.R. 24 Note: În situații speciale, prevederile actualului regulament pot fi modificate prin P.U.D.-uri, P.U.Z.-uri sau alte studii de specialitate.

Conform U.T.R. 24 (P.U.G. 669 H din 15.12.2023) terenul studiat are funcțiunea de LCI – Zone de locuințe colective urbane mari Peste 5E + 1N Supraterane, cu funcțiuni complementare.

CONCLUZIE CONSIDERENTE :

În concluzie, amenajările propuse prin proiectul de PUZ sunt pe o suprafață de 32.660 mp (zona studiată) în timp ce proprietatea imobiliară conform CF 310277 Arad are numai 24.193 mp, deci un procent 75% din documentația de urbanism este reprezentată de parcela pe care urmează a fi efectuată investiția. Ori, raportat la argumentele expuse asupra, este cert că investiția propusă va afecta o zonă mult mai mare decât cea studiată în documentația de urbanism, mai cu seamă că dezvoltatorul dorește să construiască blocuri cu o înălțime de peste 10 etaje, ceea ce face ca documentația de urbanism înaintată spre aprobare să fie vădit nelegală. În acest sens, supunem atenția faptului că aprobarea documentației de urbanism PUZ presupune stabilirea/analizarea de către administrația publică locală (în speță, Consiliul Local al Municipiului Arad) dacă impactul investiției propuse asupra tuturor locuitorilor din zona respectivă, nu doar asupra celor 15 locuințe din imediata apropiere, este unul cu adevărat pozitiv sau, în situația în care constată că este unul negativ, trebuie să respingă documentația de urbanism.

Nu în ultimul rând, precizăm faptul că investitorul privat nu a respectat obligativitatea informării populației prin mijloace de informare în mass-media și prin afișaj la locul investiției, afișarea fiind defectuos realizată cu vădita intenție de a trece neobservat acest proiect.

Ca urmare a celor precizate mai sus, vă rugăm să faceți toate verificările necesare și să respingeți aprobarea documentației de urbanism PUZ întrucât, astfel cum a fost înaintată pentru aprobare, nu respectă prevederile legale aplicabile și este inoportună într-un cartier tradițional și exclusiv de case unifamiliale construite în regim S+P+1 E+M.

Concluzie :

În concluzie, nu apreciem suficient fondată solicitarea dumneavoastră către Primăria Municipiului Arad de a respinge dezvoltarea imobiliară a terenului proprietate privată și în speranța

unei bune colaborări civice, vă asigurăm de deosebita noastră considerație și sperăm să găsiți răspunsul nostru satisfăcător.

În caz contrar, dacă nu reușiți să argumentați temeinic impunerea condițiilor referitoare la regimul de înălțime sau modul de gestionare spațială a investiției, vă aducem la cunoștință că, în vederea susținerii propunerilor, există disponibilitatea din partea titularului de a vă prezenta studiile de fundamentare, conform Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, pentru argumentarea condițiilor de construire avizate prin Avizul de Oportunitate (destinația zonelor, unități și subunități funcționale, indicatori urbanistici, regimul de înălțime, înălțimea maximă și retragerile ce se impun, prevederi care, conform documentației de urbanism P.U.G. și R.L.U. aferent, aprobată cu hotărârea Consiliului Local Arad nr. 502 / 2018, pot fi modificate prin P.U.Z.).

Studiile de fundamentare, întocmite respectând legislația în vigoare, împreună cu totalitatea condițiilor și specificațiilor din avizele și acordurile de obținut în continuare, conform Certificatului de Urbanism, sunt cele care vor sta la baza propunerilor de reglementare finală pentru dezvoltarea incintei.

Se are în vedere corectarea unor disfuncționalități, urmărind o gestionare spațială care să asigure atât indivizilor cât și colectivităților dreptul de folosire echitabilă, și responsabilitatea pentru o utilizare eficientă a teritoriului, care contribuie la dezvoltare spațială echilibrată, la îmbunătățirea condițiilor de viață în localitățile urbane, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale la nivel local.

Vă rugăm respectuos să ținem cont de încadrarea municipiului Arad, în conformitate cu prevederile Legii 351 / 2001, privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități, Articolul 2, litera c), în categoria localităților urbane, de rang II - municipii de importanță interjudețeană, județeană sau cu rol de echilibru în rețeaua de localități, acesta fiind principala poartă de intrare în România, strategic poziționat la intersecția mai multor Drumuri Europene importante, cel mai important nod rutier și feroviar din vestul țării, parte a Coridorului IV de Transport Pan-European.”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 19.04.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.35689/17.04.2024, inițiatorul și elaboratorul documentației au transmis răspunsul la adresa înregistrată cu nr.13719/19.04.2024 de către Asociația Gai Cartierul Nostru prin Dumitras Flavius:

”Subscrisa, IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L., societate cu răspundere limitată înființată și funcționând în baza legilor din România, cu sediul social în Bucuresti Sectorul 1, Strada Berzei, Nr. 62, Corp A, Parter, Camera 1, intrgistrata la Oficiul Registrului Comertului : J40 / 7736/ 24.06.2015, reprezentata de PRO ARHITECTURA SRL, in calitate de proiectant general, am luat la cunostinta sesizarea nr. 13719 / A5 din data de 20.02.2024 inaintata de catre Primaria Municipiului Arad si formulam RĂSPUNSURI prin care vă comunicăm următoarele:

AVÂND ÎN VEDERE OBSERVAȚIILE ENUNȚATE DE DVS. DIN MEMORIUL DE PREZENTARE CU PRIVIRE LA :

Obiectia NR 1

“Amplasarea fata de vecinatati”

Extras din HG.525/196, ARTICOLUL 23

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acestea, după cum urmează :

- a) In cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente ;

b) Retragera construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale ;

(2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ;

Conform Documentației depuse, imobilul propus cu înălțimea de 37,5m în colțul parcelei dintre Calea Aurel Vlaicu și strada Faurilor, depășește distanța față de aliniamentul propus-distanța conform planșei este de aproximativ 28m ?

Aceeași situație este și pentru propunerea imobilelor C5 și C6 cu un regim de înălțime de S+P+7 E+Ph adică 9 etaje peste nivelul solului, unde nu se detaliază înălțimea maximă a acestor corpuri.

Răspuns Obiecția nr. 1 :

Conform Aviz de Oportunitate Nr. 65 din 21.12.2023, P.U.Z. în desfășurare, înălțimea maximă propusă reglementată în incinta este de 37,50 m. Aceasta va respecta retragerea de 28 m față de aliniamentul clădirilor existente prin retragerea ultimelor etaje care se afla la înălțimi de peste 28 m, iar unde va fi cazul, retragerea înălțimii cornisei se va face la 37,50 m față de aliniamentul clădirilor existente.

Conform P.U.Z. Studiu de Oportunitate, Aviz de Oportunitate, piese desenate U02 Reglementari Urbanistice, U03 Mobilare Urbanistica, și ultimelor modificări în cadrul proiectării PUZ, înălțimea maximă propusă a corpurilor C5-C9 este de 18,50 m. Acestea respectă retragerile necesare față de aliniamentul clădirilor existente.

Obiecția NR 2

“Procentul de ocupare al terenurilor”

Extras din HG.525, ANEXA Nr.2 la regulament PROCENTUL de ocupare a terenurilor

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează :

2.1 -Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția :

2.1.1.-Zone centrale – 80%

2.1.2.- Zone comerciale – 85%

2.1.3.-Zone mixte – 70%

2.1.4.-Zone rurale – 30%

2.1.5.-Zone rezidențiale

2.1.5.-zona exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 – 35%

2.1.5.-zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri – 20%

2.1.5.-zona predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) – 40%

Extras din memoriu :

Nr. Crt.	Teren aferent C.F. nr.310277	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Locuințe colective	24.192,00	100,00		100,00
		0	0	8.467,55	Max 35.00%

Autorul studiului încearcă să preia parametrii care îi sunt favorabili. Conform propunerii din documentație gradul de ocupare este de 35%. Dacă ar fi fost preluat caracterul zonei de case și

construcții în regim de P+2 E, era o abordare corectă, dar ceea ce este propus sunt clădiri cu 9 și 11 nivele supraterane, ceea ce trebuia să încadreze proiectul la punctul 2.1.5, adică un grad de ocupare de maxim 20%. Atunci când se fac derogări la PUG-ul în vigoare al municipiului Arad și se inițiază PUZ, atunci trebuie preluate obligatoriu prevederile HGR 525/1996.

Răspuns Obiecția nr. 2 :

Conform Aviz de Oportunitate nr. 65 din 21.12.2023 și P.U.Z., R.L.U. în desfășurare, procentul maxim de ocupare al terenului propus pentru zonele L.M, LCI Locuințe Colective este de 35,00%.

Conform U.T.R. 24 (PUG în vigoare, 1996) Capitolul 1. Generalități,

Art. 1 Tipuri de subzone funcționale:

L.M. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri

LMr24a,b,c,d,e,f, subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural

I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general

ISco24a,b,c,d - subzonă construcții comerciale

ISct24a,b,c - subzonă construcții de cult

ISi24a,b - subzonă construcții de învățământ

ISs24 - subzonă construcții de sănătate

Ist24 - subzonă construcții pentru turism

C - zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente

Cf - subzonă căi de comunicație feroviară

I - zona unităților industriale

In24 - zonă unități industriale nepoluante și depozite

Conform U.T.R. 24 Note: În situații speciale, prevederile actualului regulament pot fi modificate prin P.U.D.-uri, P.U.Z.-uri sau alte studii de specialitate.

Conform U.T.R. 24 (P.U.G. 669 H din 15.12.2023) terenul studiat are utilitatea de LCI – Zone de locuințe colective urbane mari Peste 5E + 1N Supraterane, cu funcțiuni complementare.

Obiecția NR 3

“Neconcordanțe între planșe și documentație”

Conform documentație se prevăd construcții cu regim de înălțime de 37,5m 2 S + P + 9 E + Ph (11 niveluri supraterane), iar pe planșe sunt prezentate corpuri cu regim de înălțime S + P + 7 E + Ph (9 niveluri supraterane). Considerăm că memoriu și planșele nu sunt corelate.

Răspuns Obiecția nr. 3 :

Planșele, memoriul și Avizul de Oportunitate nr. 65 din 21.12.2023 sunt corelate. Regimul de înălțime maxim propus în incintă este de 37,50 m. De aici rezultă că anumite corpuri de locuințe colective sau chiar toate se pot construi atât la această înălțime cât și la înălțimi mai mici respectând retragerile obligatorii minime față de vecinătăți. Conform ultimelor modificări corpurile de clădiri C5-C9 vor avea o înălțime de 18,50 m.

Obiecția NR 4

“Balansul teritorial este eronat”

Este confuză exprimarea din partea scrisă a calculului procentului de ocupare a terenului astfel :

-POT locuințe colective = 35%

-POT servicii comerț, parcaje acoperite = 65%

Rezultă POT = 100%

POT-ul se calculează însumând suprafețele construite a tuturor construcțiilor propuse, indiferent de destinație.

De asemenea în bilanțul de la punctul 4.2.3. la situația propusă, proiectantul propune amenajări pe o suprafață totală de 32 660 mp, în condițiile în care beneficiarul deține în proprietate 24192 mp, și proiectul este propus pe această suprafață.

Răspuns Obiecția nr. 4 :

Plansa ajutoare de U03 Mobilare Urbanistica (P.U.Z., ETAPA 2) amenajarea se va face în incinta de 24.192,00 mp cat si unde este necesar în afara incintei pentru a face accese carosabile si pietonale obligatorii în incinta, racorduri piste biciclete, etc.

Procentul de ocupare al terenului Conform Aviz de Oportunitate nr. 65 din 21.12.2023, P.O.T. Locuinte Colective (L.M. / LCI) de 35% este calculat din suprafata totala a terenului, de asemenea P.O.T. Institutii, servicii, comert, parcaje, (ISC) de 65 % este calculat din suprafata totala a terenului, independent fata de P.O.T. Locuinte Colective. Aceste procente de ocupare a terenului nu se insumeaza între ele, având funcțiuni si destinații diferite.

Obiectia Nr.5

”Spatii verzi”

Conform HG 525 se prevede o suprafață verde de minim 25% din suprafața nouă amenajată. Pentru noi, cetățenii din cartierul Gai care suntem sufocați de noxele emise de autoturisme în zona de centură plus proximitatea zonei Industriale Nord-Vest, este inadmisibil și totodată jignitor că în anul 2024 să fie propus un proiect care să prezinte „Măsuri compensatorii pentru spații verzi” în procent de 12.5%, măsuri care știm toți din experiența anilor trecuți că de obicei investitorul uită să le realizeze, și autoritățile locale nu au mijloacele legale de a le controla! Nu dorim nici o derogare de la cei 25% mai ales că vorbim de o suprafață de 24.000 mp!

Răspuns Obiecția nr. 5 :

Conform planșa ajutoare P.U.Z. Etapa 2, U03 Mobilare Urbanistica, propunerea de mobilare respecta si va respecta suprafata de 25% spatii verzi din total suprafata teren.

Conform ultimelor modificari (Etapa 2, PUZ) suprafata de Spatii verzi la sol va fi de min. 20,00 % cu masuri compensatorii de 5,00 %.

Conform 572 H DIN 26.10.2022 Cap. II, CERINȚE PRIVIND AMENAJAREA PEISAGISTICĂ A SUPRAFEȚELOR DE SPAȚII VERZI MINIME PENTRU LUCRĂRILE DE CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI AUTORIZATE PE RAZA MUNICIPIULUI ARAD, Art. 9, c) Prin masuri compensatorii la spatiile verzi se inteleg structuri verticale vegetale, pereti inierbati si terase orizontale inierbate care nu se afla la sol. Asadar este posibil 12,50 % spatii verzi la sol + 12,50 spatii verzi masuri compensatorii. Rezultand un total de 25% spatii verzi.

c) Măsuri compensatorii pentru atingerea suprafeței necesare de spații verzi

- prin măsuri compensatorii (mc) se înțeleg structurile verticale vegetale (pereți înierbați) dar și terase orizontale înierbate

- aceste măsuri compensatorii nu pot depăși un cunatum de 50% din suprafața necesară
formulă de calcul:

$$S_v = S_t \times P\%$$

Unde,

S_v = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

S_t = Suprafața terenului

$P\%$ = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Mc = măsuri compensatorii

Exemplu: $1000 \text{ mp } (S_t) \times 30\% (P\%) = 300 \text{ mp } (S_v)$

Calcul măsuri compensatorii (mc)

Exemplu: $1000 \text{ mp } (S_t) \times 30\% (P\%) = 300 \text{ mp } (S_v) \times 50\% = 150 \text{ mp } (mc)$

Acestea se vor detalia în etapele următoare P.U.Z. sau etapa D.T.A.C / PTh proiect.

Obiectia Nr. 6

“Zona de parcaje”, Extras di HGR 525 :

”ARTICOLUL 33 Parcaje

(1) *Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.*

(2) *Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.*

(3) *Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament”*

În acest caz, se va ține cont de HCL prin care este obligatoriu să se asigure minim 2 locuri de parcare pentru orice unitate locativă, indiferent de suprafața acestuia.

Astfel, numărul minim de locuri de parcare DOAR pentru apartamentele de locuit este: 558

apartamente x 2 locuri de parcare = 1116 locuri de parcare

La aceasta se adaugă locurile de parcare pentru spațiile comerciale și servicii.

Răspuns Obiecția nr 6 :

Numarul de parcare si numarul de apartamente propuse sunt posibilitati de mobilar. Acestea se vor clarifica si detalia in fazele urmatoare P.U.Z., D.T.A.C, P.Th. in temeiul reglementarilor, cu respectarea conditiilor pentru construire, conform H.G. 525, 27 iunie, 1996:

Număr minim locuri de parcare pt zona de servicii si comert:

- Pentru construcții de maxim 400mp: 1 loc la 200mp construiți
- (Pentru construcții între 400 - 600mp: 1 loc la 100mp construiți
- Pentru construcții între 600 – 2000mp: 1 loc la 50mp construiți
- Pentru construcții mai mari 2000mp: 1 loc la 40mp construiți)

Suprafața de comerț și servicii estimată este de cca. 1800 mp desfășurați la parter și mezanin înspre strada Calea Aurel Vlaicu, deci rezultă 1 loc / 50 mp parcare clienti, 1 loc / 50 mp locuri parcare personal, 1 loc / 50 mp parcare staționare marfă.

Număr minim locuri de parcare pentru construcții de locuințe colective sau semicolective cu acces și lot folosit în comun:

- se va asigura minim 1,5 loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată de maxim 100 mp;
- se vor asigura minim 2(două) locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată mai mare de 100 mp;
- este necesară suplimentarea cu minim 20% a totalului de locuri de parcare/garare stabilite, pentru vizitatori.

1,5 loc / unitate locativă (medie considerată).

Conform celor mentionate si planselor ajutatoare de posibilitate ,’U03 Mobilar Urbanistica” P.U.Z. etapa 2, vor rezulta cca. 675 locuri de parcare.

Numărul definitiv de apartamente si parcaje se stabilește în faza ulterioară de proiectare, în timpul elaborării D.T.A.C., astfel prezentul P.U.Z. reglementează doar condițiile pentru realizarea de imobile construcție pentru locuire, cu estimarea numărului de apartamente, respectiv locurile de parcare aferente acestora, precum și raportul între spațiile verzi de amenajat la sol, platforme carosabile ș.a. având în vedere încadrarea în prevederile bazei legale, descrisă în R.L.U. la cap. I

DISPOZIȚII GENERALE, subcapitolul 2. având în vedere un coeficient de utilizare al terenului maximal.

Obiectia Nr. 7

”Impactul circulației auto generat de investiție”

Conform propunerii de mobilare a terenului rezulta un numar de peste 1200 autovehicule. Descărcarea traficului este propusă a se face în special Calea Aurel Vlaicu, unde există 2 benzi de trafic pe sens. În proiectul propus este amintit la punctul 1.21 la note „În etapele următoare se va lua în calcul și studiul unui sens giratoriu sau o elipsă care să cuprindă ambele accese la intersecția Calea Aurel Vlaicu și Strada Fântânii cu intersecția zonei Sc Era Stones și Joyson România”.

Considerăm că astfel de abordări de investiții în care întâi se permit de către autoritățile locale executarea imobilelor și ulterior se ia în calcul rezolvarea problemelor generate de trafic este una total greșită.

Să ne amintim de problemele și victimele care au fost în cazul investiției de la Via Carmina, unde sensul giratoriu a fost efectuat după foarte mulți ani de la începerea construcțiilor locative, și după multe proteste. Cerem ca investițiile de infrastructură să fie realizate și recepționate înainte de a permite obținerea Autorizației de Construire pentru orice imobil.

Prin urmare solicităm realizarea unui studiu de trafic în cazul în care se aprobă acest proiect dar prin care să se țină cont și de viitorul trafic care va fi generat prin devierea autobuzelor din strada de centură spre Calea Aurel Vlaicu, în special la orele de vârf când angajații din zona industrială se duc sau se întorc de la serviciu.

Asociația și cetățenii acestui cartier au făcut nenumărate sesizări cu privire la traficul generat de centura Aradului care tranzitează cartierul, o astfel de investiție va genera și mai multe probleme.

Răspuns Obiecția nr. 7 :

Amenajarea acceselor rutiere a fost realizată în conformitate cu prevederile buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților.

Se propun zone pietonale noi în aceasta zona, cat si racorduri cu piste de biciclete noi la cele existente.

Studiul de trafic se va face într-o etapa viitoare P.U.Z, Etapa 3 cu plansa de ”Lucrari drumuri” unde se vor definitiva toate posibilitatile spre modernizare a drumurilor si al traficului.

Accesul principal la obiectivul studiat se va realiza prin amenajarea intersecției Calea Aurel Vlaicu cu Str. Faurilor, fiind prevazut accesul pentru toate obiectivele de circulatie, cu semaforizarea acestuia (intersecție inteligenta semaforizata cu bucle inductive si camere video) si prevederea unor timpi optimi de functionare.

Accesul secundar se va realiza prin intersectia Calea Aurel Vlaicu cu Str. Fantanii existenta, in obiectivului studiat fiind prevazuta largirea strazii Fantanii la doua benzi de circulatie in ambele sensuri.

Intr-o etapa viitoare Primaria Municipiului Arad doreste amenajarea unei intersectii, punct de intoarcere pentru participanti la trafic in acest sens prin proiectul propus se va realiza o intersectie tip elipsa pe Calea Aurel Vlaicu intersectie cu str. Fantanii care va permite accesul in toate directiile precum si posibilitatea intoarcerii pe traseu.

Obiectia Nr. 8

”Interventia brutala asupra tesutului urban al cartierului”

Planul urbanistic general al municipiului Arad nu a fost actualizat până în prezent, deși orașul trece printr-o expansiune fără precedent. Până la aprobarea noului PUG și a regulamentului de urbanism aferent al mun. Arad ar fi oportun ca autoritățile locale să fie mai drastice cu aprobarea unor

astfel de intervenții brutale (ca și în cazul de față) care deteriorează iremediabil țesutul urban al orașului și ar trebui oprite de la faza de aviz de oportunitate ;

Cartierul Gai este singurul cartier rezidențial compus exclusiv din locuințe cu regim mic de înălțime. Nu este oportun să se creeze antecedente care să ducă la deteriorarea caracterului și țesutului urban al cartierului prin aprobarea unei documentații ce propune realizarea unor imobile cu 11 niveluri supraterrane.

Răspuns Obiecția nr. 8 :

Realizarea investiției este oportună deoarece va completa cartierul de locuințe colective și spații comerciale, urmând aceleași funcțiuni predominante și asigurând, fie locuri de muncă, fie locuri de parcare pentru rezidenții municipiului Arad, cât și alte beneficii de modernizare ale orașului. Totodată, va crește și calitatea vieții pentru că se vor realiza construcții cu arhitectura contemporană, ceea ce va ajuta la revitalizarea zonei. Mai mult, se va asigura o legătură atât carosabilă, cât și pietonală între Strada Faurilor și Fantanei ce va trece în domeniul public.

Potențialul de dezvoltare este susținut și de potențialul cadrului natural, care oferă un teren plan, neîndat, cu amenajare de parcuri, agrement, loc de joacă pentru copii.

Conform Legii 350 / 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Art. 3. - Activitatea de amenajare a teritoriului trebuie să fie: globală, urmărind coordonarea diferitelor politici sectoriale într-un ansamblu integrat; funcțională, trebuind să țină seama de cadrul natural și construit bazat pe valori de cultură și interese comune; prospectivă, trebuind să analizeze tendințele de dezvoltare pe termen lung a fenomenelor și intervențiilor economice, ecologice, sociale și culturale și să țină seama de acestea în aplicare; democratică, asigurând participarea populației și a reprezentanților ei politici la adoptarea deciziilor.

Obiecția Nr. 9

”Sistemul pluvial de canalizare”

Sistemul pluvial și cel de canalizare al cartierului este subdimensionat, existând nenumărate reclamații din zona cu privire la ieșirea apei și a canalului în stradă.

De asemenea pe latura parcelei de pe strada Fântânii, nu există sistem pluvial.

Solicităm ca sistemele de preluare, de stocare și pompare să fie dimensionate pentru toată zona propusă și executate înainte de obținerea autorizației de construcție pentru imobile, astfel se va evita situația în care se recepționează investiții iar ulterior problemele generate de acestea cad în sarcina autorităților.

Răspuns Obiecția 9 :

Conform PUG în vigoare UTR 24, Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor, edilitare publice se realizează, de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Pe de altă parte, etapa de avizare a documentațiilor de urbanism, în ceea ce privește echiparea edilitară a zonei, are rol informativ. Acordurile de soluție tehnică privind dimensionarea rețelilor, branșamentul și racordarea la cele existente în zonă se emit de către deținătorii de utilități, în baza documentației tehnice, în etapele următoare de proiectare, nu la această fază.

Pentru detalierea soluțiilor tehnice, se va reveni după aprobarea prezentului P.U.Z. Intervențiile la rețelele existente, pentru autorizarea, respectiv punerea în funcțiune a obiectivelor de interes privat, se fac pe cheltuiala investitorului.

Obiecția Nr.10

”Respectarea articolului 14 HGR 255”

”ARTICOLUL 14

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcționarea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.”

Prin urmare considerăm că și acest aspect este un argument puternic în vederea ne-aprobării studiului de oportunitate propus.

Răspuns Obiecția 10 :

Conform Aviz de Oportunitate nr. 65 din 21.12.2023 Realizarea investiției este oportună deoarece va completa cartierul de locuințe colective și spații comerciale, urmând aceleași funcțiuni predominante și asigurând, fie locuri de muncă, fie locuri de parcare pentru rezidenții municipiului Arad, cât și alte beneficii de modernizare ale orașului.

Totodată, va crește și calitatea vieții pentru că se vor realiza construcții cu arhitectura contemporană, ceea ce va ajuta la revitalizarea zonei. Mai mult, se va asigura o legătură atât carosabilă, cât și pietonală între Strada Faurilor și Fantanei ce va trece în domeniul public.

Potențialul de dezvoltare este susținut și de potențialul cadrului natural, care oferă un teren plan, neîndabil, cu amenajare de parcuri, agrement, loc de joacă pentru copii.

Obiecția Nr. 11

“Informarea populației”

Conform reglementărilor în vigoare, obligativitatea informării populației prin mijloace de informare în mass-media și prin afișaj la locul investiției a fost făcut defectuos, cu vădita dorință de a trece neobservat proiectul.

Singurul anunț prin afișare este cel de pe strada Fântânii colț cu Aurel Vlaicu, la baza unui stâlp, fără vizibilitate. Această stradă este una foarte slab circulată la ora actuală. Atașez poza cu panoul de informare.

Răspuns Obiecția nr. 11 :

Vă înțelegem îngrijorarea, însă etapa de informare și consultare a populației se realizează înaintea etapei de avizare, conform regulamentelor, astfel afirmațiile dvs. vis-a-vis de capacitatea rețelelor nu au fundament. Vom proceda la avizarea documentației de urbanism după finalizarea prezentei etape, consultând personalul de specialitate din societățile menționate de dumneavoastră.

Informarea populației conform Regulamentului Local de Urbanism, aferent P.U.Z. se face în etapa 2 a proiectului, prin “DOCUMENT DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI”.

Concluzii :

Asociația Gai Cartierul Nostru dorește dezvoltarea cartierului și nu este împotriva investițiilor care pot să aducă plus valoare, dar dorim ca acestea să se facă fără a distruge sau afecta acest cartier. Cerem ca investitorul să reconfigureze investiția în zona de servicii și zona de case, putând crea chiar un mini-cartier exclusivist, având un regim de înălțime de P+2E maxim.

Există deja mai multe amplasamente în intravilanul nou al orașului care beneficiază de utilități, și unde se construiesc deja locuințe colective. Nu trebuie încurajați investitorii care, profitând de faptul că au achiziționat un teren într-o zonă bună, bine construită, își permit să realizeze locuințe colective cu un aspect și gust îndoielnic, doar pentru a scoate profit maxim. (Este cazul și a celor 3 locuințe colective ce s-au construit deja pe str. Căpitan Ignat). Exemple sunt multe.

În sprijinul obiecțiilor noastre putem să aducem mult mai multe argumente, precum și adeziunea altor colegi arhitecți din mun. Arad, care cunosc problemele cu care se confruntă orașul. Poate ar fi oportună convocarea unei ședințe OAR pe această temă, pentru a găsi soluții.

De asemenea, dorim să menționăm că la nivelul cartierului sunt strânse semnături în vederea interzicerii proiectului în cartier.

Vă rugăm să transmiteți răspunsul la solicitarea noastră la adresa de e-mail cartierul.gai@gmail.com, sau prin contact la nr. De telefon 0743179907.

Concluzii răspuns :

În concluzie, nu apreciem suficient fondată solicitarea dumneavoastră către Primăria Municipiului Arad de a respinge dezvoltarea imobiliară a terenului proprietate privată și în speranța unei bune colaborări civice, vă asigurăm de deosebita noastră considerație și sperăm să găsiți răspunsul nostru satisfăcător.

În caz contrar, dacă nu reușiți să argumentați temeinic impunerea condițiilor referitoare la regimul de înălțime sau modul de gestionare spațială a investiției, vă aducem la cunoștință că, în vederea susținerii propunerilor, există disponibilitatea din partea titularului de a vă prezenta studiile de fundamentare, conform Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, pentru argumentarea condițiilor de construire avizate prin Avizul de Oportunitate (destinația zonelor, unități și subunități funcționale, indicatori urbanistici, regimul de înălțime, înălțimea maximă și retragerile ce se impun, prevederi care, conform documentației de urbanism P.U.G. și R.L.U. aferent, aprobată cu hotărârea Consiliului Local Arad nr. 502 / 2018, pot fi modificate prin P.U.Z.).

Studiile de fundamentare, întocmite respectând legislația în vigoare, împreună cu totalitatea condițiilor și specificațiilor din avizele și acordurile de obținut în continuare, conform Certificatului de Urbanism, sunt cele care vor sta la baza propunerilor de reglementare finală pentru dezvoltarea incintei.

Se are în vedere corectarea unor disfuncționalități, urmărind o gestionare spațială care să asigure atât indivizilor cât și colectivităților dreptul de folosire echitabilă, și responsabilitatea pentru o utilizare eficientă a teritoriului, care contribuie la dezvoltare spațială echilibrată, la îmbunătățirea condițiilor de viață în localitățile urbane, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale la nivel local.

Vă rugăm respectuos să ținem cont de încadrarea municipiului Arad, în conformitate cu prevederile Legii 351 / 2001, privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități, Articolul 2, litera c), în categoria localităților urbane, de rang II - municipii de importanță interjudețeană, județeană sau cu rol de echilibru în rețeaua de localități, acesta fiind principala poartă de intrare în România, strategic poziționat la intersecția mai multor Drumuri Europene importante, cel mai important nod rutier și feroviar din vestul țării, parte a Coridorului IV de Transport Pan-European.”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 19.04.2024 prin email, conform solicitării persoanelor contestatate.

Având în vedere faptul că până la data de 30.04.2024 nu a mai fost înregistrată nici o sesizare și că s-au parcurs procedurile corespunzătoare etapei de elaborare a propunerilor PUZ, a fost întocmit Raportul informării aferent etapei II, în vederea începerii circuitului legal de avizare.

Prin adresa înregistrată cu nr.40907/07.05.2024 Asociația Gai Cartierul Nostru transmite următorul memoriu:

” Odata cu detalierea motivelor noastre, facem trimitere și la textele din actele normative în vigoare cu privire la regulamentele de urbanism, respective HG.525/1996 modificată și republicată.

Asociația Gai Cartierul Nostru, este o asociație non profit, creată pentru cetățenii din cartierul Gai, și care prin statutul propriu se opune dezvoltării de proiecte imobiliare de tip blocuri, într-un cartier în care există predominant clădiri cu regim de înălțime P+2E.....”

Sesizarea a fost înaintată inițiatorului și elaboratorului documentației la data 09.05.2024 în vederea formulării unui răspuns.

Prin adresa înregistrată cu nr.52983/13.06.2024 elaboratorul documentației ne transmite următorul răspuns:

”Subscrisa, IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L., societate cu răspundere limitată înființată și funcționând în baza legilor din România, cu sediul social în Bucuresti Sectorul 1, Strada Berzei, Nr. 62, Corp A, Parter, Camera 1, intrgistrata la Oficiul Registrului Comertului : J40 / 7736/ 24.06.2015, reprezentata de PRO ARHITECTURA SRL, in calitate de proiectant general, am luat la cunostinta sesizarea nr. 40907 / A5 din data de 09.05.2024 inaintata de catre Primaria Municipiului Arad si formulam prezentul :

OBIECȚIA NR 1: *Realizarea unei circulații auto care să pună în prim plan cetățeanul și siguranța acestuia.*

La pagina 8 al Memoriului PUZ la capitolul 2.4 – CIRCULAȚIA, este menționat următorul punct, cităm: ”Într-o etapă viitoare Primăria Municipiului Arad dorește amenajarea unei intersecții, punct de întoarcere pentru participanți la trafic în acest sens prin proiectul propus se va realiza o intersecție tip elipsă pe Calea Aurel Vlaicu intersecție cu str. Fântânii care va permite accesul în toate direcțiile precum și posibilitatea întoarcerii pe traseu”

Asociația Gai Cartierul Nostru, dorește să se asigure că în urma investiției nu se va ajunge la situația din Vladimirescu (Via Carmina-DN), unde au murit oameni până când autoritățile au intervenit. Nu suntem împotriva investiției din partea Primăriei Municipiului Arad, dar dorim să nu se elibereze Autorizații de Construcție blocuri până când investiția în realizarea circulației în condiții optime nu este recepționată.

RASPUNS OBIECTIA NR 1 :

Intervențiile prioritare conform “PLAN DE ACȚIUNE, Implementare investiții propuse prin P.U.Z.” sunt rezolvările echipării edilitare, precum și stabilirea noilor căi de comunicație în raport cu amenajările la infrastructura existentă.

OBIECȚIA NR. 2: *Procentul de ocupare a terenului*

Extras din HG. 525

”ANEXA Nr. 2

La regulamentul PROCENTUL de ocupare a terenurilor

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1. – Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

2.1.1. – Zone centrale – 80%

2.1.2. – Zone comerciale – 85%

2.1.3. – Zone mixte – 70%

2.1.4. – Zone rurale – 30%

2.1.5. – Zone rezidențiale

2.1.5. – zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 – 35%

2.1.5. – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri – 20%

2.1.5. – zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) – 40%

La fel ca și în memoriu de la etapa 1, și la fel ca și la discuțiile consultative avute la Primăria Arad, Asociația Gai Cartierul Nostru dorește ca autoritățile locale să respecte legislația în vigoare. În cadrul discuțiilor purtate la primărie proiectanții încearcă să se folosească de alte derogări făcute de primărie pentru alți beneficiari, forțând autoritățile să dea curs solicitărilor în acest proiect. În urma consultărilor cu avocații asociațiilor, atunci când se fac derogări de la PUG-ul în vigoare al municipiului Arad și se inițiază PUZ, atunci trebuie preluate obligatoriu prevederile HGR 525/1996. Prin urmare solicitarea asociației este de a respecta legislația în vigoare.

De asemenea dorim să subliniem încă o dată confuzia creată cu privire la procentul de ocupare: 35% (locuințe) + 65% (funcțiuni complementare) + 20% (spații verzi) + 15% (circulație carosabilă) = 135 % !!!

Terenul pe care se propune investiția are 32659,95 mp iar terenul existent este de 24195 mp. Asociația Gai Cartierul Nostru dorește să știe pe ce terenuri se vor face construcțiile în special pe diferența de 8467,95 mp.

Credem că este foarte important să nu existe dubii cu privire la procentele de ocupare ale terenului și funcțiunile admise când schimbăm PUG-ul în vigoare.

RASPUNS OBIECTIA NR 2:

Conform P.U.G. în vigoare, U.T.R. 24, Note: În situații speciale, prevederile actualului regulament pot fi modificate prin P.U.D.-uri, P.U.Z.-uri sau alte studii de specialitate.

Conform Aviz de Oportunitate și elaborare P.U.Z. procentul de ocupare al terenului - P.O.T. Locuințe colective, funcțiuni complementare este de max. 35,00%.

Conform Aviz de Oportunitate și elaborare P.U.Z. rezultă două P.O.T.-uri, pentru Locuințe colective cu funcțiuni complementare și pentru Instituții de servicii și comerț, administrativ, turism, dală urbană, parcaje acoperite. Cele două P.O.T.-uri sunt calculate ca unități separate (Conform U.T.R. 24 - LM, ISCo) cu referință la suprafața totală a terenului în procent maxim de ocupare al terenului. Cele două P.O.T.-uri nu se însumează între ele.

Incinta în curs de reglementare (terenul pe care se va face investiția) este identificată cu C.F. nr. 310277, cu suprafața de 24.193,00 mp (proprietate privată Ideal West Residence). De asemenea se propune amenajarea acceselor carosabile și pietonale obligatorii la incinta.

OBIECȚIA Nr. 3: Referire la PUG care este în curs de elaborare

La pagina 9 al memoriului, se face trimitere la PUG-ul Municipiului Arad, care este în curs de elaborare. Conform legislației în vigoare beneficiarul PUZ-ului trebuie să facă derogări de la PUG-ul actual respectând Hotărârile de Consiliul Local, în cazul nostru HGR 525/1996

RASPUNS OBIECTIA NR 3:

Documentația de urbanism, faza P.U.Z. & R.L.U. aferent, a fost întocmită în vederea elaborării propunerilor finale ce vizează dezvoltarea amplasamentului aflat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism P.U.G., aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 502/2018, a R.G.U. aprobat cu HG 525 / 1996 și a tuturor normelor și legilor în vigoare la momentul elaborării ; conform R.L.U, Regulamentul Local de Urbanism.

Referința la P.U.G.-ul care este în curs de elaborare (în lucru) se face ca notă de referință pentru viitor. P.U.Z.-ul este elaborat în conformitate cu P.U.G.-ul în vigoare și cu toate legile de bază legală (conform R.L.U.).

OBIECȚIA Nr. 4: Intubarea canalului existent

În documentație nu este clar cine face investiția de intubare a canalului.

Așa cum am menționat în cadrul întâlnirii comune de la Primărie, dorim ca investițiile în infrastructură să fie realizate și recepționate înainte de a autoriza lucrările de construcție imobile.

RASPUNS OBIECTIA NR 4:

Conform P.U.G. în vigoare UTR 24, Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor, edilitare publice, se realizează, de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. (Memoriu Tehnic / RLU, capitolul ‘Dezvoltarea echipării edilitare’).

Intervențiile prioritare conform ‘PLAN DE ACȚIUNE, Implementare investiții propuse prin P.U.Z.’ sunt rezolvările echipării edilitare, precum și stabilirea noilor căi de comunicație în raport cu amenajările la infrastructura existentă.

OBIECȚIA Nr. 5: Spațiile de parcare și numărul de unități locative

În memoriu este omis numărul de apartamente și implicit calculul cu privire la numărul spații de parcare necesare investiție pentru a asigura autoritățile că există suficient spațiu pentru realizarea lor și pentru a putea dimensiona corect circulația în zonă în urma investiției.

În acest caz, se va ține cont de HCL prin care este obligatoriu să se asigure minim 2 locuri de parcare pentru orice unitate locativă, indiferent de suprafața acestuia.

RASPUNS OBIECTIA NR 5 :

Conform pieselor desenate U03 Posibilitate Mobilare Urbanistica, U03_1 Posibilitate Mobilare Urbanistica Subsoli (2S), s-au calculat conform HG nr. 525/1996 și Hotărârea Nr. 187 din 28 martie 2024 Municipiul Arad, un total de cca. 675 locuri de parcare și cca. 450 apartamente pentru locuințe colective, și un total de cca. 45 parcuri pentru instituții de servicii și comerț.

Conform HG nr. 525/1996 și Hotărârea Nr. 187 din 28 martie 2024 Municipiul Arad, CAP. II, Art. 17 : Pentru construcțiile de locuințe colective se vor respecta următoarele cerințe minime :

- 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă sub 100 mp ;
- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă care depășește 100 mp ;

Conform Hotărârea Nr. 187 din 28 martie 2024, CAP. II, Art. 17, pentru construcțiile care au mai mult de 3 niveluri supraterane și un C.U.T. mai mare de 1,6, minim 40% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în demisoluri / subsoluri sau în construcții multietajate dedicate.

Numărul final de parcuri și de apartamente se va definitiva în etapa întocmirii D.T.A.C și se vor executa în baza P.Th. proiectelor tehnice de execuție, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent (condiții pentru construire, specific indicatori urbanistici, regim de înălțime și înălțime maximă, funcțiune / destinație, limită de constructibilitate), respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire.

CONCLUZII:

Asociația Gai Cartierul Nostru dorește dezvoltarea cartierului și nu este împotriva investițiilor care pot să aducă plus valoare, dar dorim ca acestea să se facă fără a distruge sau afecta acest cartier. Cerem ca investitorul să reconfigureze investiția în zona de servicii și zona de case / unități colective, conform legilor în vigoare, altfel fiind nevoiți să cerem anularea unui viitor PUZ în instanță.

Vă rugăm să transmiteți răspunsul la solicitarea noastră la adresa de e-mail cartierul.gai@gmail.com sau prin contact la nr. de telefon 0743179907.

CONCLUZII :

În concluzie, nu apreciem suficient fondată solicitarea dumneavoastră către Primăria Municipiului Arad de a respinge dezvoltarea imobiliară a terenului proprietate privată și în speranța unei bune colaborări civice, vă asigurăm de deosebita noastră considerație și sperăm să găsiți răspunsul nostru satisfăcător.

În caz contrar, dacă nu reușiți să argumentați temeinic impunerea condițiilor referitoare la regimul de înălțime sau modul de gestionare spațială a investiției, vă aducem la cunoștință că, în vederea susținerii propunerilor, există disponibilitatea din partea titularului de a vă prezenta studiile de fundamentare, conform Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, pentru argumentarea condițiilor de construire avizate prin Avizul de Oportunitate (destinația zonelor, unități și subunități funcționale, indicatori urbanistici, regimul de înălțime, înălțimea maximă și retragerile ce se impun, prevederi care, conform documentației de urbanism P.U.G. și R.L.U. aferent, aprobată cu hotărârea Consiliului Local Arad nr. 502 / 2018, pot fi modificate prin P.U.Z.).

Studiile de fundamentare, întocmite respectând legislația în vigoare, împreună cu totalitatea condițiilor și specificațiilor din avizele și acordurile de obținute, conform Certificatului de Urbanism, sunt cele care vor sta la baza propunerilor de reglementare finală pentru dezvoltarea incintei.

Se are în vedere corectarea unor disfuncționalități, urmărind o gestionare spațială care să asigure atât indivizilor cât și colectivităților dreptul de folosire echitabilă, și responsabilitatea pentru o utilizare eficientă a teritoriului, care contribuie la dezvoltare spațială echilibrată, la îmbunătățirea condițiilor de viață în localitățile urbane, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale la nivel local.

Vă rugăm respectuos să ținem cont de încadrarea municipiului Arad, în conformitate cu prevederile Legii 351 / 2001, privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități, Articolul 2, litera c), în categoria localităților urbane, de rang II - municipii de importanță interjudețeană, județeană sau cu rol de echilibru în rețeaua de localități, acesta fiind principala poartă de intrare în România, strategic poziționat la intersecția mai multor

Drumuri Europene importante, cel mai important nod rutier și feroviar din vestul țării, parte a Coridorului IV de Transport Pan-European.”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 20.06.2024 prin email, conform solicitării contestatarilor.

Nu au mai fost înregistrate alte sesizări până la aceasta data.

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

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
	Sef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		26.06.2024

A.G/A.G, 2ex/dos.et.III