

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
Etapa a 2-a – Consultarea asupra propunerilor preliminare

În conformitate cu prevederile Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, s-a întocmit prezentul raport privind:

P.U.Z. și R.L.U. – Construire locuințe colective cu funcțiuni mixte, spații comerciale și amenajări incintă

Amplasament: - municipiul Arad, Str.Iancu Jianu nr.1-5, CF 304632 Arad

Beneficiar: - SC DOVER HAMILTON SRL

Proiectant general: - SC ATODIS SERV SRL, arh RUR Gheorghe Seculici , proiect nr. 46/2023

În vederea informării și consultării publicului s-au efectuat următoarele activități la etapa 2 – etapa de elaborare a propunerilor PUZ :

- urmare cererii depuse de către beneficiar cu nr.103554/20.12.2023 și a adresei Direcției Venituri nr.2702/16.01.2024 s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 18.01.2024.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 18.01.2024-01.02.2024.

- beneficiarul documentației a amplasat panouri pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism, identificate cu CF 323690, CF 323912, CF 4865, CF 350876, CF 351854, CF 351296, CF 358473, CF 303271, CF 302193, CF 314738, COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE CFR SA, SUCURSALA REGIONALĂ CF TIMISOARA, DIRECȚIA PATRIMONIU.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.7084/30.01.2024, proprietarul imobilului din str. Iancu Jianu nr.12 în numele a 123 persoane, locuitori ai str. Iancu Jianu, str. Partizanilor, str. Ardealului, str. Milcov, str. Dimitrie Cantemir, str. Vișinului, str. Crasna, str. Petru Rareș, ne transmit următoarele:

” Referitor-Anunțul-demarare Etapa - etapa elaborării Propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a publicului cu privire la documentația: construcții de locuințe colective cu funcțiuni mixte, spații comerciale și amenajări incintă din Arad, Str. Iancu Jianu, Nr. 1-5.

La documentația depusă pentru elaborarea PUZ și RLU-teren proprietate privată din Arad, Str. Iancu Jianu, nr. 1-5 depune următoarele OBSERVAȚII:

Punctul 2.4 citam " Traficul rutier este normal fiind utilizat doar de cei interesați în zona, iar Strada Iancu funcționează ca o stradă infundată, deoarece nu are continuitate cu strada Partizanilor

Fals- Strada Partizanilor nu poate fi asfaltată deoarece nu este în proprietatea municipalității Arad, ci a CFR Infrastructură. Nu este stradă infundată, are continuitate: strada infundată este Strada Milcov din Gradiste.

Ce ascunde această afirmație? Nu faptul că imobilul Str. Iancu Jianu nr. 1-5 este vecin cu CFR Infrastructură și viitoarele clădiri sunt sub limita de 100 m, conform OG nr. 12/1998.

În plus, dacă strada Iancu Jianu este stradă infundată, cum au acces lucrătorii companiei apacanal la locația Stație Apa Rece magistrală UAT Arad din spatele acestui imobil. În această locație este racordul magistralei (conducta) apă rece ce alimentează municipiul, legătura cu municipiul subteran calea ferată cu cartierul Gradiste dinspre strada Milcov. Aici nu există drum de acces, cum există pe strada Partizanilor, doar neasfaltat.

Punctul 2.7 citam " Evidențiere potențialului balnear și turistic". Nu este cazul. Cu tot respectul pentru domnul arhitect Gheorghe Seculici, fost viceprimistru, președinte Consiliului Județean Arad,

presedintele comisiei Urbanism Consiliul Local Arad nu credem ca zona Garii CFR Arad nu prezinta interes turistic. Sa consulte proiectantul un expert in domeniul turismului.

Punctul 3.4. citam " Aplicarea de marcaje si pozitionarea de indicatoare de circulatie in vederea reglementarilor circulatiei la racordarea accesului cu strada Cocorilor." Consideram eroare materiala imobilul in discutie din strada lancu Jianu, nr. 1-5 nu are vecinatate cu strada Cocorilor. Posibil sa fie alte afirmatii care nu au legatura cu realitatea, vezi cazul Strada lancu Jianu- strada infundata, etc.

Punctul 3.6 citam " Numarul maxim de locuri de parcare necesare prevazute: 60 locuri pentru locatari (1,5x40 apartamente...). Nu se precizeaza in documentatie cate apartamente sunt. De ce ? Strada lancu Jianu fiind o strada ingusta si cu numar redus de imobile sunt pe o parte a imobilului nr. 1-5, cele de la numerele 7,9,11 si 13, iar in partea cealalta sunt imobilele de la numerele 2,4, 6,8, 10 si 12, deci strada are o lungime de aproximativ 180 m si nu face fata parcarilor si celor de la imobilu nr. 1-5, fiind parcare subterana. Nici o lege nu-i obliga sa parcheze doar in zona de locuit. De acces noi propunem cel putin 2 locuri parcare per apartament.

Punctul 3.6 citam: " Pentru alimentarea cu gaze naturale a noilor obiective propuse spre construire se va realiza prin racord la reseaua existentă in zona.,,

Prin zona intelegem doar strazile lancu Jianu, Partizanilor, Ardealului, Milcov ci si Egalitatii, Crasna, Visinului, intrucat urmeaza si pe strada Ardealului nr.2 sa se construiasca apartamente.

In mod precis asa cum sunt dimensionate acum utilitatile: gaze naturale, apa-canal nu fac fata altor consumatori casnici, industriali, etc.

Oare Delgaz Grid va investi in modificarea retelei de gaz avand in vedere Obiectivele UE de a nu se mai incalzi locuintele cu gaz metan. Delgaz Grid este o compania privata nu poate fi obligata sa faca o investitie care nu se recupereaza valoric.

Referitor la utilitatii: gaze naturale, canalizare precum si asfaltarea strazii Partizanilor trebuiesc actualizate, modernizate conform standardelor pana la inceperea lucrarilor daca se vor obtine toate aprobarile.

Ajutand noi locatari de pe strada lancu lianu nr. 1-5 si viitor din strada Ardealului nr. 2 ne produce disconfort locuitorilor din zona (strazile enumerate mai sus). Despre circulatie, parcare, utilitati are aceleasi obiectii ca si proiectul pentru imobilul din strada Ardealul nr. 2.

Punctul 3.8 citam 3.8 Obiective de utilitate publica- in zona studiata exista:

Nu exista terenuri proprietate private de interes national sau judetean", CFR Infrastrura nu este proprietar de interes national ?

Compania de Apa- prin locatie Statia de alimentare apa rece UAT Arad mai sus amintita nu este de interes judetean, numai racordul de canalizare cu Livada prin Gradiste a fost ? Exista dubla masura in aprecierea proprietatilor.

Exista cadastru general intravilan in Municipiul Arad, de ce ar fi mai multe situatii gen celor amintite: proprietate CFR Infrastructura si locatie Compania Arad, sa se puna de acord cu prevederile legii nr. 7/7996 si OG nr. 43/1997.

Punctul 4 citam "Enumerarea prezentata nu este obligatorie si ca prioritati de interventie ordinea acestora este dictata si de sursele de finantare pentru diverse lucrari, dar este obligatorie asigurarea tuturor utilitatilor, a tuturor obiectivelor inainte de punerea lor in functiune.,,

Punctul nostru de vedere a locuitorilor din zona Strada lancu Jianu, Partizanilor, Ardealului, Milcov care semnam (conform Anexei nr. 1) aceste Obiectii, ca aceste lucrari enumerate mai sus sa fie executate si mai apoi sa se emita Autorizatia de constructive, cele de utilitati si actualizarea proprietarilor, nu sa se termine constructia si sa se faca presiuni pentru functionarea imobilelor. (vezi blocul de pe strada Visinului de pe langa cimitirul evreiesc).

Regulamentul local de urbanism citam capitolul I2 Baza legala a elaborarii RLU, citam " Regimul de inaltime propus si inaltime maxima admisa". In documentatie se precizeaza inaltimea maxima este de 18,50 m, noi consideram ca locuintele sa aiba inaltimea pana la 9 m, intrucat in zona la capatul strazii lancu Jianu cu strada Ardealului la numarul 27 functioneaza grup de 4 locuinte cu parter si mansarda, aceasta ar fi recomandarea noastra, in plus sa fie doar locuinte nu si spatii comerciale pentru ca deranjul locuitorilor ar fi mai mare, daca se aproba si spatii comerciale si zona industrială.

Punctul 9.2 Inaltimea constructiilor, citam " Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a conturului zonei"

In documentatia depusa de proiectantul general SC Atodis Serv SRL se va face referire la vecinatatile imobilului din Arad, Strada lancu Jianu, nr. 1-5, in jurul acestui imobil nu exista caldiri mai inalte de aproximativ 7-8 m inaltime.

La punctul 3.7 Protectia mediului se specifică citam " Nu se impune probleme deosebite de protectie a mediului, altele decat cele ce se iau in mod curent conform legislatiei in vigoare.

" In Memoriu nu se face vorbire de zona industrială statie de betoane, etc., ceea ce din punct de vedere juridic este un viciu ascuns, care in cazul ca Actul in discutie produce efecte juridice si va produce este lovit de nulitate absoluta.

Concluzii

Obiectiile noastre sunt pentru respingerea construirii caldirii locuinte in imobilul din Arad, Strada Iancu Jianu, nr. 1-5, conform celor detaliate mai sus.

Dorim sa precizam ca Legea nr.7 din 13 martie 1996- Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare, modificata si actualizata precizeaza la articolul 10 (4) citam: "Functia juridica a cadastrului se realizeaza prin identificarea proprietariilor respectlve a posesorilor imobilelor si prin inscrierea acestora in documentelor tehnice cadastrale in scopul inscrierii imobilelor in cartea funciara" (vezi proprietatea locatiei companiei Apa-Canal).

Ordonanta Guvernului nr. 43/1997 cu actualizari si modificarile privind regimul drumurilor poate rezolva drumul din strada Partizanilor si intrarea la locatia Compania de Apa din strada Iancu Jianu spre gara spre imobilele din strada Milcov.

Consideram ca obiectiunile noastre, motivate legal sunt suficiente ca sa nu acordati elaborarea propunerilor PUZ si RLU, pana nu se rezolva cele expuse mai sus.

Se doreste distrugerea cartierului Gradiste prin aprobarea statiei de betoane- locuinte 700 mp si diferenta de 2000 mp. Nu este vorba de constructii locuinte rezidentiale, ci de cele colective cu functii mixte, spatii comerciale si amenajari incinta-inseamna zona de productie industrială si statie de betoane.

Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor.

Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protectiei patrimoniului natural si construit, citam „... Încalzirea obiectivelor din ansamblu. Sunt interzise sistemele de incalzire cu combustibil care prin ardere pot produce fum."

In text- Memoriu ce insotesc schitele nu se vorbeste de ce apare plansa desenata- statie de betoane, citam" In oras, zona industrială sau statie de betoane este prestatoare de servicii, nu proces industrial.

Nu suntem de acord cu construirea locuintelor colective cu functii mixte, spatii comerciale si amenajari incinta.

Nu exista vorbire in memoriu de prezentare, despre asa ceva, iar in plansa imobilului se vorbeste de productie industrială, statie de betoane, etc.

Suntem de acord cu locuinte rezidentiale cu inaltime vecinatati de 7-8 m.

Oare domnul Primar Bibart a fost informat de acest proiect ?Intrucat cunoaste drumul de pe strada Partizanilor nu este in proprietatea UAT Arad si este domeniul public al statului (CFR Infrastructura SA)."

Sesizarea a fost transmisa inițiatorului si elaboratorului documentației pentru a raspunde motivat, la data de 01.02.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.10071/07.02.2024 inițiatorul si elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

AVÂND ÎN VEDERE OBSERVAȚIILE ENUNȚATE DE DVS. CU PRIVIRE LA PUNCTUL 2.4. DIN MEMORIUL DE PREZENTARE :

a. Str. Partizanilor a fost identificată în continuarea străzii Iancu Jianu cu ajutorul ridicării topografice, deoarece studiul cadastral, elaborat de ing. Top., reprezintă studiu de fundamentare conform GM-010-2000, REGLEMENTARE TEHNICĂ „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”.

Acest studiu se vizează spre neschimbare de către OCPI Arad și determină suportul topografic al documentației de urbanism. Vă mulțumim pe această cale pentru atenționare, însă în urma consultării nomenclatorului stradal se observă că strada Partizanilor se suprapune parțial, în continuarea Str. Iancu Jianu, cu extrasul de carte funciara nr. 359115 Arad – domeniu public. (vedeți fig. 1 mai jos și fig. 2 extras din Anexa Nr. 1 La Partea I CF).



Fig.1 – extras din GIS al municipiului Arad
<https://gis.primariaarad.ro:7743/PMA/Maps/Manager/Index/2>

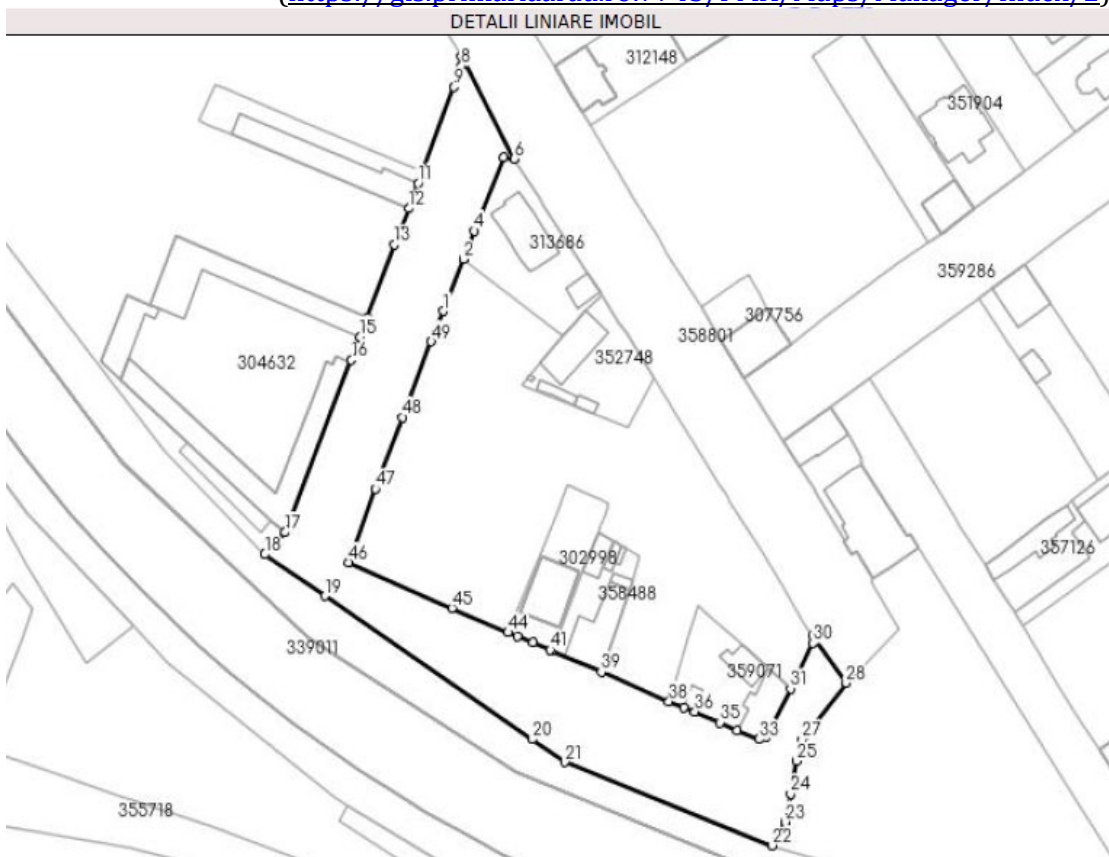


Fig.2 – extras din Anexa Nr. 1 La Partea I CF 359115 Arad

a. Conform GIS al Municipiului Arad (fig. 1 mai sus), respectiv identificată cu extrasul de carte funciară nr. 359115 Arad (fig. 2 mai sus) – domeniu public, Str. Iancu Jianu se continuă cu Str. Partizanilor, paralel cu împrejurirea infrastructurii feroviare. Din păcate, această porțiune de stradă nu este amenajată cu asfalt. Prin urmare, **nu am afirmat** despre această stradă **că este înfundată** ci doar că porțiunea de drum asfaltat „funcționează ca o stradă înfundată”. Continuarea acestuia este amenajată cu macadam, aflându-se în stare avansată de degradare și nu încurajează

circulația carosabilă. Conducătorii auto, care ajung în zonă, preferă să întoarcă la capătul porțiunii astfaltate pentru revenirea în Str. Ardealul.

b. Nu se ascunde învecinarea cu C.F.R., aceasta fiind menționată atât în memoriu, cât și corespunzător tratată pe planșe, pe care sunt evidențiate zonele de siguranță și protecție impuse prin O.U.G. 12/1998, modificată și completată prin O.G. 107/2022.

c. Conform prevederilor O.U.G. 12/1998, modificată și completată prin O.G. 107/2022, se interzice realizarea de construcții în zona de siguranță (20 metri de la axul căii ferate), respectiv se admite realizarea de construcții în zona de protecție (100 metri de la axul căii ferate), cu condiția obținerii acordului SRCF. Vă aducem la cunoștință faptul că s-a demarat consultarea SRCF Timișoara privind propunerile preliminare, însă conform legislației în materie, vom proceda la avizarea documentației de urbanism după finalizarea informării și consultării publicului.

AVÂND ÎN VEDERE OBSERVAȚIILE ENUNȚATE DE DVS. CU PRIVIRE LA PUNCTUL 2.7. DIN MEMORIUL DE PREZENTARE :

d. Clădirea istorică a Gării CFR Arad se află la peste 500 m distanță, măsurat în linie dreaptă față de cel mai apropiat punct de contur al imobilului teren propus spre reglementare. Deși, din păcate, Gara Mare nu se mai regăsește pe lista monumentelor istorice, în conformitate cu prevederile Art. 59 din Legea 422 din 18 iulie 2001 rep., se consideră zonă de protecție suprafața delimitată cu o rază de 100 m în localități urbane măsurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul monumentului istoric. Așadar, incinta cu propuneri NU se regăsește în zona Gării CFR Arad. Nu considerăm necesară consultarea unui expert în domeniul turismului. În imediata vecinătate a incintei nu propuneri nu regăsim obiective turistice.

AVÂND ÎN VEDERE OBSERVAȚIILE ENUNȚATE DE DVS. CU PRIVIRE LA PUNCTUL 3.4. DIN MEMORIUL DE PREZENTARE :

e. Vă mulțumim pe această cale pentru observație, vă asigurăm de îndreptarea erorii materiale privind menționare str. Cocorilor. Înaintăm, pe această cale, Primăriei Municipiului Arad revizia 1 a propunerilor preliminare, parte scrisă și parte desenată, care poate fi consultată la sediul Primăriei Municipiului Arad.

respectiv CU PRIVIRE LA subcapitolul *PLATFORME. PARCAJE. TROTUARE* DIN MEMORIUL DE PREZENTARE

f. Documentația de urbanism nu reprezintă documentație tehnică. 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 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.

Pentru clarificare, pe planșe se regăsește următoarea Notă :

Mobilarea incintei, reglementată ca zonă rezidențială cu clădiri de tip urban, funcțiunea dominantă - zona de locuințe, funcțiuni complementare - spații comerciale și prestări servicii, specific proiectarea suprafețelor construite, suprafețelor aferente platformelor pentru staționarea auto-vehiculelor și pentru circulație, cât și a spațiilor verzi, numărul locurilor de parcare, ș.a.; se vor definitiva în etapa întocmirii D.T.A.C. și se vor executa în baza 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, limita de constructibilitate), respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire.

Se va admite reconfigurarea mobilării zonei, în faze următoare de proiectare, D.T.A.C.+P.Th., în temeiul reglementărilor P.U.Z. și R.L.U. aferent, cu respectarea condițiilor pentru construire explicitate în planșele obligatorii, U.02 Reglementări Urbanistice - Zonificare.

g. Dezvoltatorul are obligația de a asigura locuri de parcare prin plan, conform Anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 : câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun. Cu toate acestea, ținând cont de indicele de motorizare al Municipiului Arad am propus spre reglementare un număr mai mare de locuri de parcare, după cum urmează :

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

- se va asigura minim 1(un) 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.
- **1,5 loc / unitate locativă (medie considerată).**

h. Parcarea în afara parcelei pe strada Iancu Jianu se va face cu respectarea Codului Rutier în vigoare, privind staționarea pe drumurile publice în afara spațiilor amenajate pentru parcare, și **nu poate reveni în responsabilitatea și autoritatea dezvoltatorului imobiliar de a se asigura de respectarea normelor de conviețuire socială, a ordinii și liniștii publice.**

AVÂND ÎN VEDERE OBSERVAȚIILE ENUNȚATE DE DVS. CU PRIVIRE LA PUNCTUL 3.6. DIN MEMORIUL DE PREZENTARE :

i. Vă înțelegem îngrijorarea, însă **etapa de informare și consultare a populației se realizează înaintea etapei de avizare**, 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.

j. 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 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, 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.

k. Avem cunoștință despre documentația de urbanism de pe str. Ardealul nr. 2, însă prezenta incintă cu propuneri se regăsește în alt cvartal, la cca. 120 metri distanță, măsurată în linie dreaptă, între cele mai apropiate puncte de contur ale imobilelor teren.

AVÂND ÎN VEDERE OBSERVAȚIILE ENUNȚATE DE DVS. CU PRIVIRE LA PUNCTUL 3.8. DIN MEMORIUL DE PREZENTARE :

l. Conform prevederilor Articolului 24 din Normele metodologice din 31 iulie 2002 privind executarea lucrărilor de cadastru de specialitate al căilor ferate, aprobat cu Ordin MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE, TRANSPORTURILOR ȘI LOCUINȚEI Nr. 788 din 23 mai 2002, coroborat cu prevederile Articolului 11, alin. (1) din ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 12 din 7 iulie 1998 rep., privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, **se determină că liniile ferate de circulație, terenul aferent pe care sunt construite, compun infrastructura feroviară publică, care este proprietatea publică a statului, concesionată C.F.R. (S.N.C.F.R. , după reorganizare), astfel în zona studiată NU există terenuri proprietate privată de interes național sau județean.**

Pe de altă parte, compania menționată de dvs., „CFR Infrastructura, nu este proprietar de interes național”, S.N.C.F.R. este concesionar, conform Articolului 9 din aceeași OUG nr. 12 / 1998 rep.

m. Stația de alimentare apă rece UAT Arad, administrată de Compania de Apă Arad nu se regăsește în zona studiată, ci se află în afara zonei studiate, în alt cvartal, la peste 200 m distanță, măsurată în linie dreaptă față de cel mai apropiat punct de contur al imobilului teren propus spre reglementare.

AVÂND ÎN VEDERE OBSERVAȚIILE ENUNȚATE DE DVS. CU PRIVIRE LA PUNCTUL 4. DIN MEMORIUL DE PREZENTARE :

n. Autorizarea și execuția lucrărilor de bransare și racord la utilități nu fac obiectul prezentei documentații. Autorizarea lucrărilor de bază se va face cu respectarea prevederilor Legii 50/91 rep. și a normelor metodologice de aplicare a acesteia, sub premisa asigurării accesului la drumurile din domeniul public, racordarea / bransarea la infrastructura edilitară din zona de amplasament (precum alimentare cu apă, canalizare, electricitate, gaze, termoficare, telecomunicații, salubritate, transport urban, inclusiv soluțiile de asigurare, bransare și racordare la infrastructura edilitară) stabilite prin viitoare certificate de urbanism, după caz.

AVÂND ÎN VEDERE OBSERVAȚIILE ENUNȚATE DE DVS. CU PRIVIRE LA CAPITOLUL I.2. DIN R.L.U.

o. 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.

Amintim astfel prevederile P.U.G. aprobat și R.L.U. aferent UTR 26:

„Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. **Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.**

Regimul de înălțime: P, P+1, P+2, P+2+M

(...)

Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de înălțime stabilit în respectiva documentație.”

Cu toate acestea, **având în vedere că prin R.L.U. aferent UTR 26, se admite autorizarea directă a executării construcțiilor cu un regim de înălțime maxim P+2+M, prospectiv, analizând tendințele de dezvoltare pe termen lung, considerăm oportună impunerea unui regim de înălțime mai înalt în incinta cu propuneri**, respectând retrageri care se impun prin normele de securitate la incendiu și sănătatea populației în vigoare, această tendință de dezvoltare fiind normală unui oraș în creștere.

Documentațiile de urbanism de tip P.U.Z. pot modifica indicatorii urbanistici și retragerile impuse printr-o documentație de urbanism superioară (P.U.G.).

În ceea ce privește imobilul de pe str. Iancu Jianu, nr.1-5 în Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, aflat de asemenea în etapa elaborării propunerilor preliminare, se consideră oportuni indicatori urbanistici și un regim de înălțime majorați, pentru care s-a obținut Aviz de Oportunitate în temeiul legii.

Având cele de mai sus în vedere, prin prezenta documentație se propun următoarele, cu respectarea direcției de dezvoltare la nivelul municipiului:

Nr. crt.	INDICATORI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ	PROPUȘI PRIN P.U.G. în lucru CONFORM H.C.L. NR. 669/2023	PROPUȘI PRIN prezentul P.U.Z.
1	Regimul de înălțime P.O.T: C.U.T. H max.	(2S)+P+5E+R, P.O.T. max. = 40% - locuire C.U.T. max. = 1,6 H _{MAX CORNIȘĂ} =20,00 m H _{MAX TOTAL} =25,00 m	S+P+3E+Er, P.O.T. max. = 40% C.U.T. max. = 2,0 H _{max.} = 18,50m

AVÂND ÎN VEDERE OBSERVAȚIILE ENUNȚATE DE DVS. CU PRIVIRE LA PUNCTUL 3.7. DIN MEMORIUL DE PREZENTARE :

p. Vă mulțumim pe această cale pentru atenționare, menționarea dezvoltării zonei industriale pentru construirea unei stații de betoane a fost o eroare materială survenită pe planșe în faza intermediară de elaborare a documentației, care a fost între timp corectată, documentația revizuită putând fi consultată la sediul Primăriei Municipiului Arad.

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 interjudeteană, 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 contestatrilor la data de 14.02.2024.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile corespunzătoare etapei de elaborare a propunerilor PUZ, se va putea începe circuitul legal de avizare.

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

Arhitect Șef

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu			
Elaborat	Consilier			23.02.2024

Red. A.G./2ex