

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

- P.U.Z. și R.L.U - Construire locuințe colective
- Amplasament - mun. Arad, str. Ana Ipătescu, nr.6, jud. Arad, CF nr. 354181
- Beneficiari: S.C. Benila Group SRL
- Proiectant : SC Stacons SRL, proiect nr.45/2021

Detalii privind tehnicile si metodele utilizate pentru a informa si a consulta publicul

Potrivit prevederilor ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism s-au efectuat următoarele activități:

- Prin adresa nr. 13404/22.02.2022, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I - pregătitoare –anunțarea intenției de elaborare PUZ și RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.
- Printr-un anunț afișat pe site-ul www.primariaarad.ro, cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 18.03.2022-01.04.2022, referitor la documentația Studiu de Oportunitate disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 10.
- S-a întocmit anunțul conform anexa 1 la Ord. 2701/2010 și s-a transmis beneficiarului în vederea amplasării acestuia în loc vizibil pe parcela care a generat PUZ.
- Inițiatorul P.U.Z-ului a afișat anunțul pe un panou rezistent la intemperii cu caracteristicile stabilite în anexa 1 la Ord. 2701/2010, pe parcela care a generat Planul Urbanistic Zonal, în data de 18.03.2022 menținându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografiile care demonstrează amplasarea panoului în locația stabilită.
- Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, organizată în data de 03.03.2022.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de proprietarii imobilelor identificate cu CF nr.311762; CF nr. 323547; CF nr. 346383; CF nr. 342420.

Prin adresa înregistrată cu nr. 26178/31.03.2022 , proprietarii imobilelor identificate cu CF nr.311762; CF nr. 323547; CF nr. 346383; CF nr. 342420 transmit următoarele:

1. ”Nu suntem de acord cu edificarea construcției P+1E tip vagon. Doar edificarea construcției cu parter + acoperiș. Zona adiacentă construcției care se propune a fi edificată este o zonă cu case unifamiliale specifice istoricului zonei Aradul Nou.
2. Edificarea construcției de P+1E va crea vecinătăților disconfort fizic și psihic prin aglomerarea de 10 apartamente cu etaj și a 10-15 parcări pe o suprafață mică.
3. Datorită crizei energetice care va urma, locatarii vor fi nevoiți să apeleze la alte modalități de încălzire cu lemne sau cărbuni care va altera mediul și aerul prin evacuarea gazelor și a fumului.
4. Apartamentele și parcările care vor fi ocupate complet va genera o gălăgie enormă specifică unui ghetou.
5. Agenția de mediu nu va fi de acord ca apele menajere de la acest edificiu să fie colectate în apa pluvială. Strada Ana Ipătescu nu are canalizare menajeră.

6. Materialele rezultate din demolarea vechii construcții au fost depuse pe terenul ce urmează să fie edificată construcția, înălțând terenul chiar cu 1m, situații în care apele rezultate de la ploi vor inunda zonele adiacente.
7. Densitatea mare de locuitori în acel bloc aprox.30-40 persoane și 15-20 mașini, ne va obliga să trăim în condiții inumane de zgomot, fum, noxe de la auto. După informațiile noastre, legea prevede 25 mp spațiu verde pe cap de locuitor. Nu vedem cum va fi realizat acest deziderat dacă se acceptă construcția. Întrucât deviza actualei administrații a orașului este ”Tot ce facem, facem pentru Arad și arădeni”. Sperăm că veți analiza temeinic și veți da atenție cuvenită doleanței noastre. Edificarea acestei construcții la care facem referire nu va înfrumuseța zona și nici orașul. Este doar o activitate speculativă imobiliară care doar va îmbogăți pe cei care construiesc în detrimentul sănătății și liniștii noastre.”

Prin adresa înregistrată cu nr.25728/31.03.2022 proprietarii imobilelor identificate cu CF nr.311762; CF nr. 323547; CF nr. 346383; CF nr. 342420, transmit următoarele:

- Având în vedere regimul de înălțime din Reglementările urbanistice și anume P+1E, solicităm ca regimul de înălțime să rămână același, iar acoperișul să fie drept fără posibilitate de înălțare, cum de astfel se mai procedează după terminarea construcției.
- Deoarece sunt prevăzute 10 apartamente în condominiu, cu aproximație, vor fi undeva între 15-20 de mașini cum de altfel este prevăzut și în schiță în total, pe o suprafață destul de mică, accesul acestora fiind exact pe lângă proprietățile vecinilor, iar parcare fiind de asemenea pe partea vecinilor, aceștia fiind nevoiți să suporte, atât traficul zilnic, poluarea care vine de la autoturisme, aglomerația, zgomotul care se produce în special iarna.
- Densitatea locuințelor fiind destul de mare (10 apartamente), pe mai mult de jumătate din suprafața totală a terenului va fi ciment, legea prevăzând 25mp pe cap de locuitor de spațiu verde, ceea ce din calculele aferente schiței din reglementările urbanistice, nu reiese atâta spațiu verde, acesta incluzând și parcări cu dale înierbate, sub nici o formă nu vor avea destinația de spațiu verde atâta timp cât vor fi amenajate ca parcări pentru autoturisme, știind prea bine, că aceasta este o modalitate clară de a parca autoturismele și nu a fi destinate ca spațiu verde, scopul nefiind calitatea . Vecinii aferenți construcției pe care se dorește a fi ridicată, sunt oameni în vârstă, aceștia dorind a avea parte de liniște și nu de zgomot din partea copiilor care vor locui acolo.
- În studiul de oportunitate la Configurație a terenului, studio geo, ridicare topo, planuri cadastrale, este menționat faptul că terenul este plan, acesta nefiind plan, deoarece s-a efectuat sistematizarea terenului fără autorizație de construire, ridicându-se cu aproximativ 1m, acesta fiind pentru vecini, un pericol foarte mare de a intra apap de ploaie în curți, datorită faptului că sunt în pantă, și anume, strada Castanilor fiind mai sus, iar terenul pe care se dorește elaborarea PUZ-ului fiind ridicat cu aproximativ 1m.
- În studiul de oportunitate la categoria Analiza de mediu, este menționat faptul că nu este cazul de protecție a așezărilor umane și a altor obiective de interes public, menționând că este de luat în considerare acest aspect fiind unul din cele mai importante.
- Deoarece în zonă există așezări individuale, unul din variantele de încălzire, va fi cea cu lemne, existând posibilitatea să fie unul din inconveniente pentru viitorii locuitori.
- În studiul de oportunitate la categoria Date referitoare la infrastructură, la aliniatul Canalizare, este menționat faptul că la ora actuală este canalizare. În mod deosebit, dorim să atragem atenția spre faptul că, nu, nu există canalizare. În strada Ana Ipătescu, există canalizare privată subdimensionată până la fostă firmă IMAIA, actuală INCRO acesta nefiind preluată de către Compania de Apă, toată strada neavând canalizare nici menajeră și nici pluvială, fiind prevăzut a se face canalizare până în strada Adam Muller Guttenbrunn. Strada

Castanilor nu poate fi racordată la canalizarea care este prevăzută în strada Ana Ipătescu, deoarece este ruptură de pantă și nu este funcțională.

Solicităm a fi luate în considerare toate punctele sus amintite, deoarece legea prevede, acordul în scris al vecinilor în formă notarială, iar pentru o colaborare mai bună și un acord favorabil, avem aceste probleme, care le ridicăm spre a fi rezolvate.”

Sesizarile au fost transmise inițiatorilor și elaboratorilor documentației la data de 07.04.2022 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.29553/11.04.2022 elaboratorul documentației transmite următorul răspuns:

1.Prin elaborarea acestui proiect se propune o constructie cu regimul de inaltime P+1E, prevazuta cu acoperis tip terasa. Mentionam faptul ca regimul de inaltime al constructiei propuse se aliniaza cu regimul de inaltime al constructiilor din zona. Dorinta investitorilor este ca acest concept propus sa puna in valoare specificul istoric al zonei Aradul Nou si in acelasi timp sa revitalizeze zona.

2. Se vor lua toate masurile necesare pentru a nu se crea disconfort fizic sau psihic. Astfel, adiacent limitei de proprietate se vor realiza plantatii de arbusti cu rol de perdea fonica si se va respecta legislatia in vigoare privind ordinea si linistea publica.

3. Constructia propusa va fi prevazuta cu sistem de incalzire cu centrala termica proprie pentru fiecare apartament pe gaz sau curent, utilizandu-se metode de tehnologie de ultima generatie, chiar regenerabile. Nu se va utiliza incalzire cu lemn sau carbuni, si nicio alta metoda care sa aiba impact negativ asupra calitatii vietii si sa nu fie conforma legislatiei in vigoare.

4. Referitor la galagia generata de masini dorim sa mentionam faptul ca, masinile proprietarilor vor fi de generatie noua, in sistem hibrid si electric, pe amplasament fiind in plan sa fie montate statii de incarcare masini electrice pentru fiecare apartament in parte. Deasemenea, dupa cum am mentionat la punctul 2, se vor realiza si plantatii de arbusti cu rol de perdea fonica. Astfel consideram ca nivelul zgomotului va fi foarte mic!

5. Retelele edilitare pentru aceasta noua constructie vor fi proiectate conform normelor in vigoare, iar daca sistemele de apa-canal de pe str. Ana Ipatescu nu permit racordul la noua constructie se vor cauta solutii impreuna cu specialisti si institutii abilitate in asa fel incat intreaga comunitate sa beneficieze de dotari moderne.

6. Referitor la inaltarea terenului dorim sa mentionam ca de cand aceasta proprietate a fost cumparata de SC BENILA GROUP SRL, nu s-a efectuat niciun fel de depozitare sau lucrari de inaltare a terenului. In momentul de incepere al constructiei, terenul se va sistematiza in asa fel incat apele rezultate din ploii sa nu inunde sau sa afecteze proprietatile vecine. Astfel, la executie se vor respecta cotele de nivel impuse de strada existenta, având în vedere ca drumul de incinta se va racorda la strada si nu are voie sa afecteze trotuarul existent și sa păstreze cotele din afara parcelei nealterate.

7. Reluam ideile de la punctul 2 si 4 si mentionam faptul ca prin aceste masuri zgomotul va fi redus.

Conform tabelului atasat mai jos propunerea respecta necesarul de spatiu verde/locuitor conform hotararii nr. 525 din 27 iunie 1996 publicata în MONITORUL OFICIAL NR. 149 din 16 iulie 1996 care prevede la Anexa 6 urmatoarele:

“6.9. Construcții de locuințe - Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.”

Tabel explicativ propunere:

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Curti constructii(locuinte colective)	1796	100,0	630	35.2
Carosabil / pietonal / platforma	0	0	473	26.3
Spatii verzi / loc de joaca (din care dale inierbate parcaje)	0 0	0 0	692 (210)	38.5 (11.6)
TOTAL:	1796	100,00	1796	100,00

Prin proiect, se propun un numar de 10 apartamente cu un loc de parcare principal si unul secundar.

Calculand un numar de 2-3 persoane/apartament avem un total de 20-30 de persoane, rezultand un necesar de spatiu verde de min 40-60mp, propunerea suprafetei de spatiu verde fiind de 692mp.

Conform legii nr. 47 din 19 martie 2012 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților avem următoarea reglementare:

La articolul 10, alineatul (3) se modifică și va avea următorul cuprins:

"(3) Extinderea intravilanului localităților, transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste 3.000 m² aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților central și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 mp de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice."

Solutia noastra alocă 482mp de spatiu verde(26,9%) fara locurile de parcare cu dale inierbate, acestea aducand un plus de 210mp (11,6%) spatiu verde. Rezultand un total de 38,5% spatiu verde.

Am analizat doleanțele dumneavoastră și dorim să vă asigurăm că prin acest proiect scopul nostru este de a realiza ceva deosebit pentru viitorii locuitori dar și a ridica nivelul calitatii vietii pentru locuitorii care traiesc în prezent . Fiind prevazute sisteme de tehnologie avansata si sisteme regenerabile consideram ca linistea si sanatatea dumneavoastră nu va fi afectata. Dimpotriva, estetic intreaga zona va fi amenajata corespunzator si civilizată, rezultand chiar un plus de valoare pentru proprietatile invecinate.

Răspunsul a fost transmis contestatrilor la date de 15.04.2022.

Prin adresa înregistrată cu nr. 34151/27.04.2022 proprietarii imobilelor identificate cu CF nr.311762; CF nr. 323547; CF nr. 346383; CF nr. 342420, transmit următoarele:

1. SC STACONS SRL la punctul nr.1 afirma că investitorul dorește ca această construcție ce va fi edificată pe str.Ana Ipătescu nr.6 să pună în valoare specificul istoric al zonei Aradul Nou. Menționăm că specificul cartierului aradul Nou este de case unifamiliale, iar cele 10(zece) apartamente care preconizează a fi realizate într-un singur corp sunt un insert nespecific zonei.

2. SC STACONS SRL la punctul 2 recunoaște că construcția care se dorește a fi edificată va crea disconfort fizic și psihic prin zgomotul produs de masinile estimate la 20 buc. Și de activitatea de zi de zi a locatarilor propunând plantarea unei perdele de arbuști cu rol de izolare fonică. Aceste propuneri nu le vedem efectul pozitiv, întrucât arbuștii care ipotetic vor fi plantați ca să intre la categoria arbuști conform legii trebuie să aibă sub 2 m înălțime. La înălțimea peste 2m intră la altă categorie (reguli) de plantare (distanță de vecinătăți) este cel puțin 2m. Plantația de arbuști, ca să-și atingă scopul de perdea fonică trebuie să fie creată din mai multe rânduri de arbuști în lățime de 2m și 2m înălțime și chiar

mai mare, această propunere cu arbuști nu se poate realiza datorită suprafeței limitate. Credem că proiectantul știe mai bine care este realitatea dar a dat o soluție evazivă. Viața și activitatea de zi cu zi a locatarilor unei construcții înghesuite nu poate fi izolată prin perdea fonică formată din arbuști.

Nu se va putea păstra liniște în acest număr mare de apartamente înghesuite pe o suprafață limitată.

3. La punctul 3 SC STACONS SRL referitor la încălzire la observația noastră că în actuala conjunctură economică locatorii vor fi nevoiți să apeleze la încălzire cu cărbuni și lemne sau peleți și fiecare apartament va fi nevoit să-și construiască coș de evacuarea fumului, creând o situație insuportabilă. Proiectantul afirmă că nu se va permite încălzirea cu lemne sau cărbuni, cine nu va permite? După ce locatii vor deveni proprietari vor decide singuri în situația economică actuală cu ce vor încălzi apartamentul.

4. La punctul 4 proiectantul recunoaște că prezența a celor 20 de mașini estimate prin construcția celor 20 locuri de parcare se va produce zgomot mare, dar și aici dă o rezolvare evazivă, absurdă. Cum că viitorii proprietari de apartamente vor avea mașini de ultimă generație: electrice sau hibride (praf în ochi). Cum au descoperit că viitorii proprietari vor avea mașini de ultimă generație? Părerea oricărui om realist este că acei locatari care vor deține fonduri să achiziționeze pe lângă apartament și 2 mașini de ultimă generație nu vor accepta să achiziționeze un apartament într-o construcție tip vagon.

5. La punctul 5 SC STACONS SRL la observația noastră că zona nu dispune de utilități menajere (canal) dă un răspuns ”în doi peri” că se va căuta soluții cu specialiști pentru dotări moderne. Care vor fi acelea?

SC STACONS SRL adaugă spațiului verde și suprafețele pavate motivând că pavajul va fi cu dale înierbate, în situația respectivă iarba se distruge nemaiavând rol de spațiu verde prin circulația mașinilor ale proprietarilor.

Proiectantul SC STACONS SRL estimează un număr de 2-3 persoane de apartament. Nu este admisibil să faci o asemenea estimare. Nu se va accepta familii cu 2-3 copii și mai mulți sau nu vor accepta să se nască alții? membrii ai familiilor locatari asta înseamnă ”discriminare” doar să se atingă scopul?

În concluzie SC STACONS SRL susține că prin edificarea acestei construcții se va ridica nivelul calității vieții locuitorilor din zonă. Mai aberantă afirmație nu se poate emite de către cineva în situația expusă aici.

Edificarea acestei construcții cu zona aglomerată, cu prezențe comportamentale diverse tulburată de manifestări personale va diminua considerabil liniștea din zona adiacentă ducând la crearea unei atmosfere conflictuale.

Subsemnații, invederăm consiliul Local și Primăria Arad care sunt garanții liniștii publice întrucât proiectul în actuala formă este inadmisibil nu vom accepta dacă nu se revine specificul zonei, case unifamiliale.”

Sesizarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivate la data de 29.04.2022.

Prin adresa înregistrată cu nr.41482/20.05.2022 inițiatorul documentației, prin Cabinet de avocat Popescu Mihail Stefan transmite următorul răspuns:

”raportat la corespondența purtată anterior generată de ,, Sesizarea,,vecinilor terenului sus-menționat adresată dvoastră. precum și de precizările ulterioare ale acesteia ,înțelegem să vă invederăm următoarele:

-ne menținem întru-totul cele menționate în răspunsul adresat dvoastră. ca urmare a comunicării ,, Sesizării ,, inițiale a vecinilor ,răspuns întocmit de către proiectantul general STACONS s.r.l.,cu precizarea că acest răspuns elucidează atât sub aspect faptic cât și raportat la dispozițiile legale în vigoare presupusele nereguli invocate;

-în acest sens,întregul proiect referitor la construirea de locuințe colective,asa cum a acesta a fost întocmit respectă dispozițiile legale în vigoare,niciuna din criticile aduse acestuia prin ,, Sesizarea,, inițială neavând suport legal și faptic ,cu atât mai mult cu cât după întomirea răspunsului de către proiectantul general , cei nemulțumiți de acest răspuns , în persoana

vecinilor semnatori ,au reiterant printr-o nouă adresă aceleași circumstanțe cu ignorarea totală a celor explicitate;

-criticile formulate de către petenții semnatori ,personale învecinate terenului ,sunt în fapt susțineri ce au doar un caracter șicanator nereprezentând altceva decât presupuneri netemeinice și fără legătură cu circumstanțele proiectului;

-apreciem că până în acest moment procedural întregul proiect supus aprobării privind emiterea PUZ și RLU nu afectează în niciun mod exercitarea deplină a dreptului de proprietate a persoanelor învecinate și deasemenea nu reprezintă un neajuns factual real al vieții cotidiene a acestora;

-deasemenea,dorim să precizăm că situațiile ulterioare ce se vor ivi după depășirea acestei etape procedurale , nu sunt de actualitate a fi analizate în acest moment iar toate aceste situații ulterioare,generate de ducerea la îndeplinire a întregului proiect vor fi gestionate de către subscrisa în conformitate cu dispozițiile legale ,cu îndeplinirea tuturor cerințelor autorităților , precum și a furnizorilor de servicii ,fără afectarea în niciun mod a persoanelor învecinate.

În considerarea celor sus-individualizate precum și a precizărilor inclusiv tehnice sustinute de către proiectantul general STACONS s.r.l. în raspunsul formulat anterior prezentei vă solicităm a da curs în sens procedural proiectului subscrisei, orice tergiversare provocată de ”sesizări” fără temei producând subscrisei însemnate prejudicii.”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de împreună cu invitația de a participa la o întâlnire cu elaboratorul documentației, inițiatorul acesteia și persoanele contestate în data de 23.06.2022, începând cu orele 16⁰⁰, la sediul Primăriei Municipiului Arad, Sala Regele Ferdinand la data de 15.06.2022

În data de 23.06.2022 a avut loc întâlnirea de lucru cu privire la studiul de oportunitate în vederea elaborării documentației de urbanism PUZ și RLU – Construire locuințe colective, amplasament: municipiul Arad str. Ana Ipătescu nr.6, inițiator SC BENILĂ GROUP SRL, elaborator SC STACONS SA, proiect nr.45/2021, aflat în etapa 1 de informare și consultare a populației, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010.

La ședință au participat Arhitect șef – arh.Emilian Sorin Ciurariu, Director executiv - arh.Sandra Dinulescu, Consilieri:- arh.Ioana Nicoară, urb.Răzvan Săvan, Angelica Giura inițiatorii și elaboratorul documentației , persoanele contestate, proprietarii imobilelor identificate cu CF nr.311762; CF nr. 323547; CF nr. 346383; CF nr. 342420. În urma întâlnirii a fost încheiat procesul verbal nr.51404/A5/29.06.2022

Concluziile întâlnirii de lucru vor fi prevăzute în condițiile din Avizul de oportunitate.

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

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

ARHITECT ȘEF

Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Director executiv			30.06.2022
Elaborat	Consilier			30.06.2022