

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR. 100746 /A5/18.12.2024

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 Sud Cartier Subcetate

Proprietari: SC DAMALUC SRL și SC TEHNODOMUS SRL

Dezvoltator: SC DAMALUC SRL

Amplasament – Intravilan municipiul Arad, C.F. 353478, C.F. 301991, C.F. 301910, C.F. 353476, C.F. 305768, C.F. 305766, C.F. 305765, C.F. 306445 Arad

Proiectant general – SC ARHIMAR SERV SRL, arh. RUR Claudiu Botea, proiect nr. 1493/2023

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. 75632/19.09.2023, 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 20.09.2023;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 20.09.2023 pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 20.09.2023-29.09.2023 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.

Prin adresa înregistrată cu nr. 81714/09.10.2023 societatea TROBLOCURI CONSTRUCT SRL, ne comunică următoarele:

” Având în vedere faptul ca:

• Am constatat intenția de realizare a unui PUZ în vecinătatea terenului a cărui proprietari suntem;

.....

Beneficiarul PUZ-ului a utilizat ca și cale de acces la proiectul propus terenul al cărui proprietar exclusiv suntem, fără a avea acordul nostru, formulăm prezentul punct de vedere prin care vă aducem la cunoștință faptul că nu suntem de acord cu PUZ-ul propus de beneficiar, în condițiile în care acesta încalcă dreptul nostru de proprietate.

Solicitam să comunicați punctul nostru de vedere obiectiunea noastră, beneficiarului, în vederea ajustării situației.

În drept:

a) Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

b) Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

c) Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

d) Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

e) Legea nr. 121/2012 privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiant;

f) Ordonanța Guvernului nr. 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial, cu modificările și completările ulterioare;

g) Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

h) Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare;

i) Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare;

j) Ordonanța Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările și completările ulterioare;

k) Ordonanța Guvernului nr. 63/2001 privind înființarea Inspectoratului de Stat în Construcții - I.S.C., aprobat cu modificări prin Legea nr. 707/2001, cu modificările și completările ulterioare;

l) Hotărârea Guvernului nr. 1516/2008 privind aprobarea Regulamentului-cadru de urbanism pentru Rezervația Biosferei Delta Dunării;

m) Hotărârea Guvernului nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;

n) Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

o) Hotărârea Guvernului nr. 525/2013 pentru aprobarea atribuțiilor generale și specifice, a structurii organizatorice și a numărului maxim de posturi, precum și a normării parcului auto și a consumului de carburanți ale Inspectoratului de Stat în Construcții - I.S.C., cu modificările și completările ulterioare;

p) Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și administrației publice nr. 233/2016, cu modificările și completările ulterioare;

r) Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 13/1992 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general, indicativ GP 038/99;

s) Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - Indicativ GM-010-2000;

t) Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 31/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu, Indicativ: G M 009 - 2000;

u) Ordin comun al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului, al șefului Departamentului pentru Administrație Publică Locală și al ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului nr. 62/288/1955/1998 privind delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale;

v) Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 562/2003 pentru aprobarea Metodologiei de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);

w) Ordinul ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului nr. 21/2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism - Indicativ GM-007-2000;

x) Ordinul ministrului dezvoltării regionale si turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, cu modificarile ulterioare;

y) Hotărârea Consiliului Superior al Registrului Urbanistilor din România nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism si a Regulamentului referitor la organizarea si functionarea Registrului Urbanistilor din România;

z) Regulamentul de organizare si functionare al Inspectoratului de Stat in Constructii - I.S.C., aprobat prin Ordinul ministrului dezvoltari regionale si administratici publice nr. 2644/2016, cu modificările si completările ulterioare;

aa) reglementări tehnice - regulamente, proceduri, specificatii, normative, instructiuni, ghiduri, metodologii, manuale si altele.”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 18.10.2023 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.85753/23.10.2023 inițiatorul documentației ne transmite următoarele:

” Subscrisa am aratat in documentatia intocmita pentru obtinerea avizului de oportunitate pentru elaborare PUZ si RLU zona Sud cartier Subcetate ca, in prezent accesul de la si la terenul nostru se face si prin strada Diogene.

Pentru a elimina orice confuzie/neclaritate cu privire la accese precizam ca am refacut planul de situatie propus in sensul ca nu vom solicita si nu vom amenaja niciun acces inspre si spre strada Diogene. Accesese vor fi astfel asigurate catre str. Pompei direct din parcela noastra (pe care este figurat Corp C28) fiind prevazute 2 accese precum si acces inspre si spre cealalta zona a cartierului prin caile de acces figurate.

In aceste conditii este fara echivoc faptul ca, nu incalcam dreptul de proprietate al societatii TROBLOCURI CONSTRUCT S.R.L., ca nu utilizam ca si acces terenul a carui proprietar este si ca astfel nu este necesar acordul acestei societati. Au fost anexate 2 exemplare plan mobilare urbanistica si plan reglementari”

Raspunsul a fost transmis contestatarilor prin posta si prin email la data de 26.10.2023.

Nu au mai fost înregistrate alte sesizări.

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 38582/25.04.2024, 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 10.05.2024;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 10.05.2024 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 10.05.2024-24.05.2024 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 din zona învecinată: CF 347998, CF 315329, CF 319081, CF 347480, CF 352666, str. Diogene nr.54, nr.56, nr.58A, SC PERFORMANCE SPECIAL BUILDING SRL, FUNDATIA CRESTINA R.C.E. SPERANTA COPIILOR, Asociațiile de proprietari ARAD, str. Diogene bl. 1,2,3,4,5 - sc. A și B, GASS & PAOVVER TRADING SRL, SC TROBLOCURI CONSTRUCT SRL PRIN CA VODA PETRU RARES, LIBRA INTERNET BANK SA BUCURESTI - SUCURSALA ARAD, DIRECȚIA PATRIMONIU.

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 :

Prin adresa înregistrată cu nr.46873/24.05.2024, sunt transmise următoarele:

”Doresc sa atrag atentia pe aceasta cale, ca aprobarea PUZ-ului pt construirea unor noi imobile de locuinte de tip P + 7 in zona Sud a cartierului Subcetate ar afecta grav calitatea vietii locuitorilor din împrejurimile spatiului vizat (noxele degajate in timpul perioadei de constructii, praful, etc ar putea duce la grave probleme de sanatate ale rezidentilor cartierului).

Mai mult decat atat restrangerea spațiilor verzi accentuează puternic riscurile ecologice urbane și are un impact negativ imediat asupra calității vieții și stării de sănătate a populației. De aceea, în ultima vreme, lumea luptă sub diverse forme pentru crearea de noi spații verzi, în special în zonele urbane cele mai aglomerate. Spre deosebire de alte țări europene, România are o situație net deficitară privind suprafața medie a spațiului verde pe locuitor, dacă avem în vedere că norma OMS este de 50 mp/locuitor, iar standardul Uniunii Europene este de 26 mp/locuitor. În aceste condiții, populația multor orașe din țara noastră nu dispune, în prezent, de necesarul minim de spații verzi. Mergând mai departe, fauna care traieste in acest habitat natural ar fi categoric periclitata.

Acest cartier (care de altfel este predominant prevazut construirii caselor, nu a blocurilor de 7 sau mai multe etaje) s-ar supraaglomera in mod inutil avand in vedere ca exista in momentul de fata chiar un bloc nou construit pe sensul giratoriu al carui locuinte sunt inca disponibile pt achizitionare.

Ca sa concluzionez , acest cartier este printre putinele din Arad care inca mai dispune de spatiu verde si ar fi o mare greseala aprobarea unei constructii de tipul prevazut in conditiile in care oferta pe piata imobiliara actuala este foarte variata. Rog luarea la cunostiinta!”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.50127/04.06.2024, inițiatorul documentației ne transmite următorul răspuns:

” Mobilarea urbanistica propusa respecta regulile de buna practica urbanistica, de ocupare a terenurilor si de amplasare, detaliate de Regulamentul general de urbanism HG 525 27/06/1996. Statutul zonei este intr-o continua evolutie si repartizare functionala, datorata expansiunii zonelor mixte limitrofe arterei de circulatie - str. Cetatii - str. Pompei. Din documentatia intocmita rezulta ca este asigurata suprafata minima de spatii verzi raportat la suprafata totala a incintei.

Toate spatiile neutilizate pentru constructie, terase, circulatii, loc de joaca sau parcaje, vor fi intretinute ca spatii verzi plantate cu vegetatie de inaltime mica si mijlocie, pentru un ambient placut si in intentia de a pastra calitatile mediului. Cadrul procedural de elaborare și avizare a planurilor de amenajare peisagistică și a proiectelor tehnice pentru realizarea clădirilor și amenajărilor propuse pe teritoriul reglementat este reglementat de Anexa la Hotărârea nr. 572/26.10.2022 a Consiliului Local al Municipiului Arad, Regulament pentru Asigurarea

suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Prin documentația PUZ și RLU s-a propus în conformitate cu HCL Arad 572/2022 suprafața minimă de spațiu verde raportat la suprafața totală a terenului, numărul de arbori plantați raportat la suprafața minimă de spațiu verde, suprafața acoperită cu plante perene raportat la suprafața minimă de spațiu verde, suprafața minimă înierbată precum și arbori plantați în spațiile destinate parcarilor raportati la numărul locurilor de parcare.

Va asigurăm că vom respecta toate condițiile prevăzute de legislația în vigoare astfel ca, cu certitudine va fi asigurată calitatea mediului, respectiv calitatea vieții populației.”

Răspunsul a fost transmis contestatarii la data de 10.06.2024

Prin adresa înregistrată cu nr.46975/24.05.2024 sunt transmise următoarele:

”Cartierul Subcetate se află în zona A, fiind cartierul unde metrul pătrat se vinde cel mai scump din orașul Arad. Impozitul plătit de noi este pe măsură, probabil cel mai scump impozit din Arad.

Cartierul Subcetate este un cartier Rezidențial, mai bine zis un cartier de case cu un regim de înălțime al construcțiilor de P+2 etaje din câte știu.

În adresa comunicată de dvs, în vecinătatea casei mele se vrea să fie o construcție D+P+4+PH adică UN BLOC DE 5 ETAJE. Cum este posibil? Unde este intimitatea noastră ca vecini, dar și a cartierului?

Cum se poate să se aprobat un astfel de proiect?

Faceți un exercițiu de imaginație și gândiți-vă că locuiți dvs. într-un cartier zona I, zona rezidențială fiind considerat poate cel mai scump cartier al orașului, cu un regim de construcții de mică înălțime P+2, locuință într-o casă cu 1 etaj, iar peste drum se construiește un bloc de 5 etaje. Este normal?

În speranța că vă puteți și veți gândi și aproba un proiect normal, legal dar ținând cont și de aspectul vizual și estetic al locuințelor acestui cartier.”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.50128 /04.06.2024, inițiatorul documentației ne transmite următorul răspuns:

”..... o Clădirile propuse C27 și C26 sunt amplasate la o distanță de aproximativ 19,5 m față de cea mai apropiată clădire existentă deci și față de imobilul doamnei Cîntar. Înălțimea maximă a clădirilor este de 19.50 m (la cel mai înalt punct al Etajului tehnic). Amplasarea propusă respectă regulile de bună practică urbanistică, de ocupare a terenurilor și de amplasare, detaliate de Regulamentul general de urbanism HG 525 27/06/1996.

o În ceea ce privește însoțirea s-a întocmit deja un studiu de însoțire potrivit căruia propunerea de mobilare respectă condițiile impuse de Ordinul I19/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Astfel fiind, pentru toate imobilele învecinate este asigurată însoțirea conform normelor în vigoare.”

Răspunsul a fost transmis contestatarii la data de 10.06.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.46988/24.05.2024 sunt transmise următoarele observații:

” Prin care aratăm că urmare a studierii documentației afișate pe site-ul Primăriei Municipiului Arad am constatat că una din căile de acces spre zona planificată să fie reglementată, și anume cea spre UTR 31 se face prin terenul proprietate noastrăTotodată până în prezent această situație nu a fost reglementată de beneficiara DAMALUC cu noi, proprietarii parcelei respective.”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.50122 /04.06.2024, inițiatorul documentației ne transmite următorul răspuns:

”.....Planșa privind accesul în zona reglementată a fost refăcută în sensul că a fost eliminat accesul prin terenul proprietate contestatorilor.

Astfel fiind, propunerea PUZ nu atinge terenulAcest teren se găsește în afara zonei reglementate. Soluția propusă nu folosește acest teren ca și cale de acces. Atasăm extras din planul de reglementare refăcut”

Răspunsul împreună cu planul de reglementări refăcut a fost transmis contestatarilor la data de 10.06.2024.

Prin adresele înregistrate cu nr.46970/24.05.2024, nr.46939/24.05.2024, 46938/24.05.2024, nr.47036/24.05.2024, nr.46958/24.05.2024 și nr.46982/24.05.2024 ne sunt transmise următoarele:

”..... nu sunt de acord cu documentația de urbanism PUZ și RLU- ZONA SUD, CARTIER SUBCETATE, și îmi exprim opoziția față de acest proiect.

Argumente:

- deoarece zona în care se dorește construirea zonei de locuință colectivă de 4 etaje + etaj tehnic adică 5 nivele cu înălțime de 21 m și zona funcțiune mixtă - (S)+D+P+14E+Th (etaj tehnic) de 47 m înălțime nu se încadrează în această zonă de case, întreaga suprafață este înconjurată de case și chiar dacă vecinătatea de nord: proprietăți private și str. Diogene sunt blocuri acestea sunt de 2 etaje, fără mansardă, etaj tehnic sau alte mări pentru ridicarea unui alt nivel de înălțime.

- Din punct de vedere arhitectural e foarte nepotrivit într-o zonă de casă să se ridice astfel de înălțimi .

- De asemenea, dacă se vor ridica aceste blocuri în față noastră ni se va obtura soarele

- Pe acest teren se află magistrala de gaz a orașului, caz în care aș vrea să înțeleg argumentele celor din Inspectoratul de situații de urgență în prevenirea și controlul incendiilor;

- Acest teren a fost inundat în 1932, 1970 s-a făcut un studiu care să verifice dacă acest teren poate să suporte aceste regimuri de înălțime? În acest sens doresc să înțeleg cum și-a dat avizul comisia de mediu și în baza căror argumente se poate construi într-o zonă cu umiditate ridicată blocuri cu regim de înălțime p+3, p+4, P=5, P+7.

- În plus aș vrea să înțeleg cum va fi funcționalitatea circulației rutiere conform cu legea și cum se vor soluționa problemele legate de parcare în zonă și de abuteiaj, dat fiind faptul că strada Diogene e o stradă de cartier de case, foarte mică și neavând capacitatea unei străzi mari;

- În legătura cu canalizarea, lumina, gazul și toate facilitățile aș dori să înțeleg cum comisiile de specialiști și-au dat aprobarea să se contruiască un întreg cartier de blocuri înalte în condițiile în care zonă nu are capacitatea de a suporta toată această supraîncărcare.

Având în vedere cele expuse mai sus și faptul că sunteți în fază 2 de derulare a proiectului, vă rog să nu mai faceți nici un demers, să stopați orice acțiune până când, noi toți, cei care locuim în zonă nu suntem chemați la discuții unde să ne expunem punctul de vedere și să ni se respecte și noua calitate a vieții în care trăim.

Totodată doresc să fiu informată de toate avizele provizorii sau definitive primite de la următoarele departamente, în speranța că ele au fost date sau urmează să fie date respectând cadrul legal:

- operatorii de servicii publice (gaze, apă, canalizare, energie electrică, salubritate etc.);
- autoritățile de sănătate publică;
- autoritățile de protecție a mediului care emit avizele de mediu necesare precum și rapoartele de amplasament, după caz conform legislației de mediu în vigoare;
- Protecția civilă;
- Inspectoratul de Situații de Urgență în vederea prevenirii și controlul incendiilor;
- operatorii de rețelele de telecomunicații;
- Apele Române;
- Inspectoratul de Stat pentru Construcții.

În concluzie chiar dacă ne-am raportat la prevederile legale privind regimul de înălțime din vecinătatea blocului și cele privitoare la regimul de însoțire vă rog să țineți seama că nu sunt de acord cu construcția acestor blocuri. Vom contacta în acest sens specialiști cu care ne vom consulta pentru a avea un punct de vedere avizat. Există și posibilitatea unui proces colectiv însă până acolo cred că cel mai bine ar fi să fim chemați la discuții.”

Prin adresa înregistrată cu nr.46948/24.05.2024, ne sunt transmise următoarele:

”Vă scriu pentru a-mi exprima opoziția fermă față de planul propus pentru elaborarea PUZ și RLU: Zona sud, cartier Subcetate, care prevede majoritatea parcelelor încadrate la UTR

M - Zona functiune mixta cu POT max = 60.00%, CUT max = 3.60 (Numar proiect 1493 / 2023).

Consider că această propunere nu este adecvată din mai multe motive, pe care le voi detalia în continuare:

1. Impactul asupra comunitatii si calității vietii: Zona noastră este predominant rezidentială, caracterizată prin case si cladiri cu înaltime redusă (P+2). Construirea unui bloc de 14 etaje în vecinatate (caracteristicile tehnice ale UTR-M) ar modifica radical peisajul urban si ar afecta negativ calitatea vietii locuitorilor actuali. Cartierul Subcetate este renumit pentru atmosfera sa linistita.

2. Infrastructura insuficientă: Infrastructura locală, inclusiv rețeaua rutieră si facilitatile de utilitati, nu este proiectată pentru a sustine un număr atât de mare de locuitori suplimentari. Acest lucru ar putea duce la congestionarea traficului atat pe strada Cetatii cat si pe strada Pompei. Inevitabil vor aparea probleme cu parcare si presiuni suplimentare asupra rețelelor de apă, electricitate si canalizare.

3. Impactul asupra mediului: Astfel de constructii ar avea un impact semnificativ asupra mediului, inclusiv poluarea fonica si aeriană pe durata constructiei, precum si pe termen lung. De asemenea, vor duce la reducerea spatilor verzi actuale, care sunt esentiale pentru bunăstarea comunității.

4. Probleme de securitate si siguranță: Edificii de asemenea dimensiuni (POT max = 60.00%, CUT max = 3.60) poate crea noi riscuri de securitate si siguranță.

Având în vedere toate aceste aspecte, solicit cu respect să nu aprobați aceasta propunere de PUZ si să evaluați alternative care să fie mai în acord cu specificul si nevoile actuale ale zonei noastre rezidentiale. Inteleg nevoia de dezvoltare urbană, dar aceasta trebuie sa fie realizată într-un mod echilibrat si sustenabil, respectând caracteristicile si dorintele comunității locale.

Vă multumesc anticipat pentru atentia acordată acestei chestiuni importante si pentru eforturile dumneavoastră de a mentine un mediu urban armonios si sustenabil”

Prin adresa înregistrată cu nr.46773/24.05.2024, ne sunt transmise următoarele:

”..... nu sunt de acord cu documentatia de urbanism PUZ si RLU- ZONA SUD, CARTIER SUBCETATE, deoarece zona în care se dorește construirea zonei de locuinta colectiva de 4 etaje +etaj tehnic adica 5 nivele cu înaltime de 21 m si zona functiune mixta - (S)+D+P+14E+Th (etaj tehnic) de 47 m înaltime nu se incadreaza în aceasta zona de case, întreaga suprafata este inconjurata de case si chiar daca vecinatate de nord: proprietati private si str. Diogene sunt blocuri acestea sunt de 2 etaje, fara mansarda, etaj tehnic sau alte masti pentru ridicarea uni alt nivel de înaltime.

Cred ca arhitectural e foarte urat într-o zona de casa sa se ridice astfel de înaltimei.

De asemenea: - daca se vor ridica aceste blocuri în fata noastra ni se v-a obtura soarele ;
- pe acest teren se află magistrala de gaz a orașului
- acest teren a fost inundat în 1932, 1970 s-a făcut un studiu care să verifice daca acest teren poate să suporte aceste regimuri de înălțime?

În concluzie chiar daca nu am mentionat prevederile legale privind regimul de înaltime din vecinatate blocului si cele privitoare la regimul de însoțire va rog sa tineti seama ca nu sunt de acord cu constructia acestor blocuri.”

Prin adresa înregistrată cu nr. 47009/24.05.2024, ne sunt transmise următoarele:

”Obiecțiile sunt specifice în ce privește regimul de înălțime al reglementărilor propuse. UTR mixt, cu regim de înălțime S+D+P+14+Th -de modificat!

Observ că în propunerea de mobilare ați marcat un bloc cu P+4, ceea ce e considerat favorabil, însă în planșa de reglementări ați specificat S+D+P+14+Th.În felul acesta, oricând în faza de proiect tehnic se poate aproba documentație pentru bloc de 14 etaje.

Rog modificarea reglementărilor, pentru ca în proximitatea cartierului de case să se reducă regimul de înălțime la P+4, iar treptat, regimul să crească de aici în sus pe măsură ce se depărtează blocurile de restul cartierului.

Argumente:

- deoarece zona în care se dorește construirea zonei de locuinta colectiva de 4 etaje +etaj tehnic adică 5 nivele cu înaltime de 21 m si zona functiune mixta - (S)+D+P+14E+Th (etaj tehnic) de 47 m înaltime nu se incadreaza în aceasta zona de case, întreaga suprafata este

inconjurata de case si chiar daca vecinatate de nord: proprietati private si str. Diogene sunt blocuri acestea sunt de 2 etaje, fara mansarda, etaj tehnic sau alte masti pentru ridicarea unui alt nivel de inaltime.

- Din punct de vedere arhitectural e foarte nepotrivit intr-o zona de casa sa se ridice astfel de inaltimei.”

Solicitarile au fost transmise inițiatorului si elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat.

Prin adresele înregistrate cu nr.50137 /04.06.2024, nr.50161/04.06.2024, nr.50159/04.06.2024, nr.50148/04.06.2024, nr.50150/04.06.2024, nr.50139/04.06.2024, nr.52775/13.06.2024, nr.50135/04.06.2024, nr.50143/04.06.2024, nr.50152/04.06.2024, nr.50154/04.06.2024, nr.50164/04.06.2024 inițiatorul documentației ne transmite următorul răspuns:

”Avand in vedere opozitia si contestatia in legatura cu PUZ-ul propus, mentionam urmatoarele:

Oportunitatea elaborarii acestui studiu urbanistic a fost confirmata de avizul de oportunitate nr. 55 din 08.11.2023 emis de Primaria municipiului Arad. Cele mai apropiate cladiri propuse sunt amplasate la o distanta de aproximativ 48 m fata de imobilele situate pe str. Diogene. Inaltimea maxima a cladirilor este de 23.50 m (la cel mai inalt punct al Etajului tehnic). Amplasarea propusa respecta regulile de buna practica urbanistica, de ocupare a terenurilor si de amplasare, detaliate de Regulamentul general de urbanism HG 525 din 27/06/1996.

In ceea ce priveste insorirea s-a intomit deja un studiu de insorire potrivit caruia propunerea de mobilare respecta conditiile impuse de Ordinul 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei. Astfel fiind, pentru toate imobilele invecinate este asigurata insorirea conform normelor in vigoare.

Natura terenului de fundare precum si conditiile de construire pe acest amplasament sunt descrise in studiu geotehnic elaborat de specialist atestat.

Planul urbanistic zonal in cauza propune patru accese diferite in zona reglementata.

Doar unul dintre aceste puncte de acces are legatura cu str. Diogene. Locurile de parcare pentru toate functiunile propuse in PUZ sunt rezolvate pe terenul reglementat in sensul ca vor fi asigurate 1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate individuala. Profilele stradale din incinta sunt cu latimi incepand cu 14,65 m pana la 22,30 m compuse din trotuar, pista biciclete, zona verde/parcari si banda de circulatie pe ambele sensuri. Astfel fiind, functionalitatea circulatiei rutiere este asigurata.

Zona este echipata cu toate retelele tehnico-edilitare. Pentru stabilirea exacta a capacitatii retelelor existente si pentru determinarea necesitatilor constructiei propuse vor fi efectuate studii ulterioare. In cazul in care va rezulta necesitatea suplimentarii sau redimensionarii retelelor, se vor intocmi proiectele de specialitate necesare efectuării respectivelor lucrari. Retelele edilitare vor fi executate cu amplasare subterana, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate. Realizarea acceselor si extinderea utilitatilor se va face prin grija si pe cheltuiala societatii noastre.”

Răspunsurile au fost transmise contestatarilor la data de 10.06.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.47299/27.05.2024, ne sunt transmise următoarele:

”În urma adresei dumneavoastră vizavi de intenția de construire a cartierului de blocuri îmi exprim dezacordul total față de amplasarea acestora în detrimentul intimității mele și a vecinilor mei.

Propun o întâlnire a factorilor implicați la fața locului și o expunere detaliată a cerințelor noastre ca proprietari direct implicați și a intențiilor de autorizare a beneficiarului acestor lucrări. Așteptăm la aceste discuții și un reprezentant din partea primăriei Arad...”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.52775/2 inițiatorul documentației ne transmite următorul răspuns:

” Oportunitatea elaborarii acestui studiu urbanistic a fost confirmata de avizul de oportunitate nr. 55 din 08.11.2023 emis de Primaria municipiului Arad. Cele mai apropiate cladiri propuse sunt amplasate la o distanta de aproximativ 48 m fata de imobilele situate pe str. Diogene. Inaltimea maxima a cladirilor este de 23.50 m (la cel mai inalt punct al Etajului tehnic). Amplasarea propusa respecta regulile de buna practica urbanistica, de ocupare a terenurilor si de amplasare, detaliate de Regulamentul general de urbanism HG 525 din 27/06/1996.”

Răspunsul a fost transmis contestatarului la data de 20.06.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.55572/25.06.2024, ne sunt transmise următoarele:

”.....Referitor la proiectul nr.1493/2023, am analizat detaliile și doresc să împărtășesc câteva observații și sugestii pertinente:

PUZ-ul propus pentru aprobarea dumneavoastră nu reflectă propunerea de proiect. Spre exemplu, în vecinătatea blocurilor se prevăd parcele încadrate la UTR M (Zonă funcțiune mixtă cu POT max =60.00%, CUT max = 3.60).

Prin urmare, cer modificarea propunerii PUZ și încadrarea zonei din vecinătatea cladirilor existente în UTR_L (max h=21m) în loc de UTR_M (max h=47) pentru a nu permite cladiri de 43 metri lângă clădirile existente de P+2. Această modificare în PUZ nu împiedică proiectul de execuție existent, ci doar limitează modificări ulterioare ale proiectului și posibile abuzuri, de exemplu, extinderea înălțimii propuse în proiectul de execuție.

Vă mulțumesc anticipat pentru găsirea unor soluții în interesul comunității și dezvoltării durabile a orașului nostru”.

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr. 57570/01.07.2024, inițiatorul documentației ne transmite următorul răspuns:

”..... Potrivit art. 3 alin. 1 din Ordinul 119/2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstiul de iarnă, a încăperilor de locuit din cladire și din locuintele învecinate. Astfel, se recomandă ca distanța dintre cladirile propuse și cele învecinate să fie cel puțin egală cu înălțimea cladirii celei mai înalte. Art. 3 alin. 2 mai menționează că în cazul în care proiectul de amplasare a cladirilor evidențiază că distanța dintre cladirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea cladirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire care să confirme respectarea prevederii de la alin. 1.

În prezenta speta, se respectă cerința legală privind distanța între cladirile propuse și cele existente. După cum am arătat anterior, cladirile propuse sunt amplasate la o distanță de aproximativ 48 m față de imobilele situate pe str. Diogene, cele mai apropiate cladiri propuse față de blocurile existente pe strada Diogene vor avea o înălțime de maxim 23.50 m (la cel mai înalt punct al Etajului tehnic).

Mai mult decât atât, a fost întocmit și un studiu de însorire potrivit căruia propunerea de mobilare respectă condițiile impuse de Ordinul 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, însorirea fiind pe deplin asigurată.

În aceste condiții, nu găsim oportunitate să se modifice propunerea PUZ în sensul arătat....”

Răspunsul a fost transmis contestatarului la data de 03.07.2024.

Prin adresa nr.ad.38582/A5/19.07.2024, au fost transmise invitații pentru a participa la întâlnirea de lucru din data de 31.07.2024 ora 15, persoanelor contestatari, inițiatorului și elaboratorului documentației.

În data de 31.07.2024 s-a desfășurat întâlnirea de lucru iar Raportul cu privire la propunerile/recomandările formulate în cadrul acesteia, completat de către inițiatorul și elaboratorul documentației și planul cu mobilare urbanistică revizuit a fost publicat pe site-ul instituției.

Prin adresa înregistrată cu nr.70903/A5/2024 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următoarele:

”...Pentru a proteja vecinătatea, regimul de înălțime a imobilelor din nordul ansamblului, identificate pe planșa 07. Plan Mobilare urbanistică cu denumirea Corp C276 și

Corp C27 a fost redus de la D+P+4 la D+P+3, respectiv Hmax la cornisa 19.5m s-a redus la Hmax la cornisa 15.5m.

- Pentru a incuraja utilizarea cat mai redusa a automobilelor personale in noul cartier se propun mijloace de transport alternative:

- Transport in comun – S-au prevazut trei statii pentru autobuz care vor fi conectate la reseaua de transport in comun a municipiului. Acestea sunt distribuite la distanta de aprox. 500m una fata de alta, perimetral ansamblului, pe cele trei artere de pe care se face accesul in cartier.

- Transport velo si pietonal- s-a prevazut o retea de piste pentru biciclete si alei pietonale care sunt distribuite in paralel cu toate circulatiile auto propuse si in zonele de parcuri si scuaruri ale ansamblului. (vezi profile stradale propuse)

- Pentru o buna functionare a sistemului de captare si evacuare a apelor pluviale din ansamblu, si pentru a evita suprasolicitarea canalizarii pluviale existente in zona s-au demarat actiuni pentru deversarea apelor pluviale in Canalul Tiganca. Se doreste autorizarea unui sistem de evacuare a apelor, independent, cu descarcare direct in canal colector si apoi in Mures. Apele de pe platforme auto si carosabile vor fi decantate in separatoare de hidrocarburi, inainte de a fi deversate in retea.”

Prin adresa nr.ad.70903/A5/20.08.2024 a fost s-a comunicat tuturor persoanelor participante în cadrul întâlnirii de lucru din data de 31.07.2024 faptul că planșa revizuită și Raportul cu privire la propunerile/recomandările formulate în cadrul întâlnirii de lucru sunt afișate pe site-ul primăriei.

Nu au mai fost înregistrate alte sesizări.

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		03.12.2024

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