

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:

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

Amplasament: – mun.Arad, C.A.Vlaicu nr.284

Beneficiar- SC IDEAL WEST RESIDENCE SRL

Proiectant – SC PRO ARHITECTURA SRL, arh RUR Gh.Seculici proiect nr.580/2023

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. 17766/01.03.2024, completările depuse cu nr.33136/10.04.2024 și adresa Direcției Venituri nr.22729/26.03.2024, 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 15.04.2024.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 15.04.2024-29.04.2024.

- 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, 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 SALSÃO PARTNERS&CO SRL, DIRECȚIA PATRIMONIULUI, proprietarii imobilului din str.Faurilor nr.8, Asociația Gai Cartierul Nostru prin [REDACTAT], pentru 311 locuitori din cartierul Gai.

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

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, după cum urmează:

I. Nr.13945/20.02.2024 de către [REDACTAT]

[REDACTAT], pentru 311 locuitori din cartierul Gai

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 [REDACTAT], pentru 311 locuitori din cartierul Gai.

”Subscria, 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, intrregistrata 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. 13945 / A5 din data de 20.02.2024 înaintată de către Primăria Municipiului Arad și formulam 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 parcări propus nu respectă prevederile legale raportat la dimensiunea proiectului, respectiv numărul maxim de locuri de parcare de 837 este insuficient față de minimumul 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 deservi 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 Fântâniei, 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 parcări 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 construcții
- (Pentru construcții între 400 - 600mp: 1 loc la 100mp construcții
- Pentru construcții între 600 – 2000mp: 1 loc la 50mp construcții
- Pentru construcții mai mari 2000mp: 1 loc la 40mp construcții)

Suprafața de comerț și servicii estimată este de cca. 1800 mp desfășurate 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 marfa.

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 modificarile facute pe parcurs, si planselor ajutatoare , 'U03 Mobilare Urbanistica' P.U.Z. etapa 2, vor rezulta cca. 675 locuri de parcare in propunerea de 'posibilitate de mobilare' respectand indicii urbanistici, regimul de construire in incinta, regimul de inaltime stabilite prin plansa "U02 Reglementari 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 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.

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 parcurile, 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 ploii 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, continua prin zona străzii Laptelui, a străzii Fântânii, iar pe strada Bogdan Voevod 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 recordarea 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 Fântâniei 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 prevăzută 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 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 această zonă, cât și racorduri cu piste de biciclete noi la cele existente.

Studiul de trafic se va face într-o etapă viitoare P.U.Z, Etapa 3 cu planșa de "Lucrări drumuri" unde se vor defini toate posibilitățile spre modernizare a drumurilor și 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 și camere video) și prevederea unor timpi optimi de funcționare.

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

Într-o etapă viitoare Primăria Municipiului Arad dorește amenajarea 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. Fantanii care va permite accesul în toate direcțiile precum și posibilitatea întoarcerii 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) și regulament local de urbanism (RLU) pentru zona cu funcțiuni mixte : Locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism, administrativ, spații verzi, locuri de parcare.

CONSIDERENTE 6 :

În proiectul de PUZ propus nu se respectă reglementările aprobate prin HCL 573 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 măsuri compensatorii la spațiile verzi se înțeleg structuri verticale vegetale, pereti înierbati și terase orizontale înierbate 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

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 în etapele următoare 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

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, 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 investitiei este oportuna deoarece va completa cartierul de locuinte colective si spatii comerciale, urmand aceeasi functiune predominanta si asigurand, fie locuri de munca, fie locuri de parcare pentru rezidentii municipiului Arad, cat si alte beneficii de modernizare ale orasului. Totodata, va creste si calitatea vietii pentru ca se vor realiza constructii cu arhitectura contemporana, ceea ce va ajuta la revitalizarea zonei. Mai mult, se va asigura o legatura atat carosabila, cat si pietonala între Strada Faurilor si Fantanei ce va trece în domeniul public.

Potențialul de dezvoltare este susținut și de potențialul cadrului natural, care oferă un teren plan, neînundabil, cu amenajare de parcuri, agrement, loc de joaca 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 inaltime se stabileste conform:

U.T.R. 24 (PUG in vigoare, 1996) Capitolul 1. Genralitati,

Art. 1 Tipuri de subzone functionale:

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 feroviara

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 locuinte colective urbane mari Peste 5E + 1N Supraterane, cu functiuni 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 supra, 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 înaintă spre aprobare să fie vădit nelegală. În acest sens, supunem atenția faptul 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.

II. Nr.13719/19.02.2024 și nr.13741/19.02.2024, de către Asociația Gai Cartierul Nostru prin [REDACTAT];

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 [REDACTAT];

”Subscrisa, IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L., societate cu răspundere limitată înființată și funcționând în baza legilor din România, cu sediul social în București 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. 13719 / A5 din data de 20.02.2024 înaintată de către Primăria Municipiului Arad și 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) În 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 incintă 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 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.-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 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 in vigoare, 1996) Capitolul 1. Generalitati,

Art. 1 Tipuri de subzone functionale:

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 uitatea de LCI – Zone de locuințe colective urbane mari Peste 5E + 1N Supraterane, cu functiuni complementare.

Obiectia NR 3

“Neconcordante 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 Obiectia nr. 3 :

Planșele, memoriul și Avizul de Oportunitate nr. 65 din 21.12.2023 sunt corelate. Regimul de înălțime maxim propus în incinta este de 37,50 m. De aici rezulta ca 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.

Obiectia NR 4

“Bilanțul 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 Obiectia nr. 4 :

Planșa ajutoare de U03 Mobilare Urbanistica (P.U.Z., ETAPA 2) amenajarea se va face în incinta de 24.192,00 mp cât și unde este necesar în afara incintei pentru a face acces carosabile și 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. Locuințe Colective (L.M. / LCI) de 35% este calculat din suprafața totală a terenului, de asemenea P.O.T. Instituții, servicii, comerț, parcaje, (ISC) de 65 % este calculat din suprafața totală a terenului, independent față de P.O.T. Locuințe Colective. Aceste procente de ocupare a terenului nu se însumează între ele, având funcțiuni și destinații diferite.

Obiectia Nr.5

“Spații 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 și va respecta suprafața de 25% spații verzi din total suprafața teren.

Conform ultimelor modificări (Etapa 2, PUZ) suprafața de Spații verzi la sol va fi de min. 20,00 % cu măsuri compensatorii de 5,00 %.

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 măsuri compensatorii la spațiile verzi se înțeleg structuri verticale vegetale, pereți înierbați și terase orizontale înierbate care nu se afla la sol. Asadar este posibil 12,50 % spații verzi la sol + 12,50 spații verzi măsuri compensatorii. Rezultand un total de 25% spații 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 mp (S_t) x 30% ($P\%$) = 300 mp (S_v)

Calcul măsuri compensatorii (mc)

Exemplu: 1000 mp (S_t) x 30% ($P\%$) = 300 mp (S_v) x 50% = 150mp (mc)

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

Obiecția 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 mobilare. Acestea se vor clarifica și detalia în fazele urmatoare P.U.Z., D.T.A.C, P.Th. în temeiul reglementariilor, cu respectarea condițiilor 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 marfa.

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 Mobilare 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.

Obiecția Nr. 7

‘Impactul circulației auto generat de investitie’

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 Fântâniei 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 generet 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 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 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 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. Fantanii existentă, în obiectivului studiat fiind prevăzută largirea strazii Fantanii la două benzi de circulație în ambele sensuri.

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. Fantanii care va permite accesul în toate direcțiile precum și posibilitatea întoarcerii pe traseu.

Obiecția Nr. 8

“Intervenția brută asupra țesutului 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 precedente care să ducă la deteriorarea caracterului și țesutului urban al cartierului prin aprobarea unei documentații ce propune realizarea unor imobile cu 11 niveluri supraterane.

Răspuns Obiecția nr. 8 :

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, neîndabil, 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 Fântâniei, 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

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.

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 investitiei este oportuna deoarece va completa cartierul de locuinte colective si spatii comerciale, urmand aceeasi functiune predominanta si asigurand, fie locuri de munca, fie locuri de parcare pentru rezidentii municipiului Arad, cat si alte beneficii de modernizare ale orasului.

Totodata, va creste si calitatea vietii pentru ca se vor realiza constructii cu arhitectura contemporana, ceea ce va ajuta la revitalizarea zonei. Mai mult, se va asigura o legatura atat carosabila, cat si pietonala intre Strada Faurilor si Fantanei ce va trece in domeniul public.

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

Obiecția Nr. 11

‘‘Informarea populatiei’’

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 Fântâniei 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 in 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.

Până la această dată nu au mai fost înregistrate alte sesizări.

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
Arh.Emilian-Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu			30.04.2024
Elaborat	Consilier			30.04.2024