

## RAPORT

cu privire la propunerile/recomandările formulate cu ocazia ședinței publice organizată în data de 22.04.2024, ora 15<sup>00</sup>, la sediul Primăriei Municipiului Arad, sala "Regele Ferdinand" având ca obiect documentația de urbanism *P.U.Z. și R.L.U. – Construire zonă funcțiuni mixte: zonă rezidențială și funcțiuni complementare-comerț, servicii și spații administrative, beneficiar: Tîmpa Marius, proiectant: SC L'ARCHITECTURE D'AUJOUR'HUI SRL, amplasament: mun.Arad, CF 308101, CF 308128, CF 308170, CF 308167, CF 308083, CF 308185, CF 308184, CF 308164, CF 308107, CF 308100, CF 308189, CF 342934, CF 342933 Arad, suprafața reglementată = 5089 mp conform CF, aflată în etapa 2 de informare și consultare a populației, conform Or. MDRT nr. 2701/2010* cu ocazia

| Nr. crt. | Propuneri formulate de:  | Text propus în documentația de urbanism    | Propuneri/recomandări/întrebări   | Punct de vedere inițiator/elaborator  |
|----------|--------------------------|--|---|---|
| 1.       | <b>D-nul Ionel Ciupe</b> | Vezi documentația de urbanism în dezbatere | <p>1. ....Dvs. aveți 5000 m<sup>2</sup> și vreți să construiți pe 3 niveluri tot 5000 m<sup>2</sup>, este dreptul dvs. sunt niște pași care trebuie parcursi. Din start vreau să vă spun că tot ce înseamnă utilități în zonă sunt subdimensionate, vorbim de apă, de energie electrică, de canalizare, gaze naturale, totul este subdimensionat</p> <p>2. Noi nu suntem de acord nicidecum să construiți acele spații comerciale, cum ați spus dvs. că pot fi și cabinete de avocatura, cabinete medicale, restaurante și mai știu eu ce, orice spațiu își poate schimba destinația, o știm foarte bine. Mai mult decât atât vreți să construiți 7 corpuri de clădire pe lângă cele 2 comerciale. Fac o paranteză, spații comerciale de 9 m lățime și 29,5 m lungime. În planul pe care l-ați afișat inițial acolo, era vorba ca acele clădiri comerciale să aibă 19 m, de fapt au 29, în documentația scrisă era 29 și ceea ce ați afișat dvs era 19.....</p> <p>3. E foarte ciudată și configurația acestor clădiri, 9 m pe 19,5 sau 9 pe 20, că e rotund, pe trei niveluri, o</p> | <p>1. Terenul are o suprafață de 5089 m<sup>2</sup> și s-a propus o parcelare a acestuia în 9 loturi în suprafață aproximativă de 500 m<sup>2</sup> fiecare cu excepția loturilor 1 și 9 care au suprafață de: lot 1 - 871,51 m<sup>2</sup> și lot 9 - 716,23 m<sup>2</sup>. Loturile 2,3,4,5,6,7 au un P.O.T. de 35% și C.U.T. de 0,9 înălțimea maximă fiind de 8m la cornișă și 12m maxim la coamă fiind reglementate ca zonă rezidențială - locuințe individuale* (Li), dacă facem un calcul simplu pe o parcela de 500 m<sup>2</sup> putem construi o casă în suprafață la sol de maxim 175 m<sup>2</sup> iar pentru a se putea încadra în C.U.T. și regimul maxim de înălțime se pot realiza doar locuințe parter+1Etaj și mansardă sau un etaj retras. Loturile 1 și 9 au un P.O.T. de 50% și C.U.T. de 1,5 înălțimea maximă fiind de 8m la cornișă și 12m maxim la coamă fiind reglementate ca zonă cu funcțiuni mixte subzonă locuințe individuale* &amp; servicii și comerț, spații administrative (Li+ISCo) având în vedere că aceste parcele sunt mai mari aproximativ între 700 și aproape 900 mp facem același calcul iar pentru o parcelă de 700 mp putem construi o construcție maxim de 350 m<sup>2</sup> iar pentru a se putea încadra în C.U.T. și regimul maxim de înălțime se pot realiza doar construcții parter+2Etaje. Referitor la rețelele de utilitate, pentru fiecare rețea în parte se va solicita un aviz iar în baza acestuia vom determina</p> |

casă pe care eu nu mi-aș cumpărao, dar până la urmă nu e treaba mea și o să mă duc cu gândul că dvs. după ce veți intabula aceste imobile, o să îi atribuiți fiecăruia câte un număr și dvs. veți putea apartamenta fără probleme aceste case. Mă gandesc că undeva la 500 m<sup>2</sup> veți putea face vreo 6 apartamente acolo...

4. Noul regulament de parcări maximează nr. de parcări vis-a-vis de suprafața construită. Dvs. această propunere de proiect nu o puteți respecta, acest regulament nou votat, va trebui să refaceți toată planșa. Pentru că la 500 m<sup>2</sup> pe corp de clădire, trebuie să asigurați 10 locuri de parcare și în fața unui corp de clădire așa cum este la ora actuală în proiect nu puteți asigura mai mult de 3 locuri

5. Ar fi bine să respectați arhitectura zonei, să vă faceți niște case mai frumoase, nu așa înșiruite cum vreți dvs. să le faceți, dreptunghiulare.....

dacă acestea susțin investiția propusă sau vor trebui îmbunătățite cele existente.

2. Conform legii, pentru a schimba funcțiunea unui spațiu este necesar acordul vecinilor astfel dacă dumneavoastră considerați că viitorul proprietar dorește să schimbe destinația spațiului înafara legii și altceva decât ce am menționat în R.L.U la capitolul *IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE utilizări permise*, vă puteți adresa organelor legale pentru al opri. Referitor la amprenta clădirii la sol aceasta se va definitiva la faza de D.T.A.C. în condițiile legii și în baza reglementărilor impuse prin prezentul P.U.Z.

3. Cum am spus și anterior amprentele clădirilor la sol se vor definitiva la faza de D.T.A.C. în condițiile legii și în baza reglementărilor impuse prin prezentul P.U.Z., ce este reprezentat de noi în planșa U02.2 propunere de mobilare este doar o sugestie maximală. Referitor la apartamentare o să trecem în R.L.U. la capitolul *IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE utilizări interzise* "Se interzice dezmembrarea construcțiilor intabulate în scopul de a crea apartamente de locuit"

4. În momentul întocmirii prezentei documentații nu era aprobat noul regulament privind locurile de parcare. În documentația finală va fi menționată H.C.L. Arad nr. 187 din 28.04.2024 și corelată cu documentația de față.

5. Am specificat în R.L.U. în mai multe capitole: *Respectarea regulilor de compoziție arhitecturală – urbanistică a zonei sau ansamblului urban*.

|    |                            |   |   |  |
|----|----------------------------|---|---|--|
| 2. | <b>D-nul Octavian Bora</b> | Vezi documentația de urbanism îndezbaterere | <p>1. Căile de acces sunt de 3 m între corpurile de clădire, este foarte puțin, o mașină abia intră și iese pe 3 m.....</p> <p>2. Clădirile pe 3 nivele sunt puțin înghesuite dacă ne uităm la planșă, chiar dacă au fost respectate distanțele legale de grad de ocupare și de regim de înălțime</p> <p>3. Eu îmi pun o singură întrebare ca și beneficiar sau arhitect, cum aș putea să proiectez o clădire pe trei nivele care are 190 m<sup>2</sup> sau 170 m<sup>2</sup> pe nivel ori 3, vreo 500 m<sup>2</sup>. Unifamilială lipită de altă clădire similară și ar trebui să vând clădirea aceea, undeva între 1000 – 1200 euro m<sup>2</sup>, ceea ce ar însemna că un corp din cele 7, ar costa undeva între 500.000 și 600.000 euro, oare cine ar vrea să cumpere o astfel de clădire fără prea mult spațiu verde și fără locuri de parcare, înghesuită într-o altă clădire la 3 m unul de altul, să ne privin unul pe altul pe geam sau ce să facem? Aceasta este întrebarea. De aceea tema de arhitectură pe care dvs ați abordat-o aici poate convine din punct de vedere financiar investitorului, dar din punct de vedere arhitectural este un fiasco după mine.</p> <p>4. Pe zona comercială din vecinătatea casei mele, normativele în vigoare prevăd, dacă se aprobă, o distanță minimă de 15 m de la fereastră până la perimetrul clădirii.</p> | <p>1. O sa revizuiam accesurile cu o lățime între 5 și 6 m astfel încât să poată acomoda 2 mașini.</p> <p>2. 3 nivele, nu înseamnă 3 etaje, astfel pentru zona rezidențială – locuințe individuale* (Li), se pot realiza doar locuințe parter+1Etaj și mansardă sau un etaj retras, iar pentru funcțiuni mixte subzonă locuințe individuale* &amp; servicii și comerț, spații administrative (Li+ISCo) se pot realiza doar construcții parter+2Etaje. În etapa următoare o să prezentăm o reprezentare volumetrică pentru a vă ajuta să înțelegeți mai bine.</p> <p>3. Ampretele clădirilor la sol se vor definitiva la faza de D.T.A.C. în condițiile legi și în baza reglementărilor impuse prin prezentul P.U.Z., ce este reprezentat de noi în planșa U02.2 propunere de mobilare este doar o sugestie maximală. Intenția dezvoltatorului actual nu este aceea de a construi ci de a repara cea de 5089 m<sup>2</sup> și de a-i reglementa din punct de vedere urbanistic în scopul de a vinde parcelele rezultate.</p> <p>4. Conform Ordin nr.119/04.02.2014, Articolul 5 (1) <i>Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate.</i> (2) <i>Unitățile menționate la alin. (1) se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.</i> (3) <i>Distanța minimă specificată la alin. (2) se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității.</i> Considerăm ca funcțiunile admise de noi prin prezentul P.U.Z. nu se încadrează ca fiind creatoare de disconfort pentru populația din zonă.</p> |
|----|----------------------------|---|---|--|

mi se pare că cei 15 m sunt în spate clădirii, nu în fața clădirii ceea ce nu e corect. La cealaltă clădire comercială ați respectat în mod corect cei 15 m, doar că aici nu este corect respectată cota, deci este o greșeală de proiectare.

5. Acea clădire va avea funcțiuni mixte, va fi și locuință, ca să nu trebuiască să respecte cei 15 m și vor fi și încăperi comerciale care trebuie să respecte. Asta cum funcționează? Facem o clădire și într-o cameră punem locuință și într-o cameră punem farmacie sau birou?

6. Eu sunt pus în situația în care la 3 m de limita mea de proprietate, să am o clădire de 12 m înălțime, dacă este locuință nici o problemă, e în regulă, dar are 29 m lungime, e aproape pe tot frontul gardului. Dvs. îmi spuneți că vă permite legea, da? Faceți-o dar la 15 m nu la 3.

7. Pe noul regulament de parcuri, la 500 m<sup>2</sup> pe corp de clădire, trebuie să asigurați 10 locuri de parcare și în fața unui corp de clădire așa cum este la ora actuală în proiect nu puteți asigura mai mult de 3 locuri. Cum o să asigurați pe 800 m<sup>2</sup> construiți cam 20 de locuri de parcare, nu știu unde o să le puneți? Să nu mai vorbim de zona verde care vedeți foarte bine, au rămas 3 m în spate de zonă verde, zona hașurată este carosabilă, deci prea mulți pomi nu au loc acolo. Asta spunem noi, sunt prea multe clădiri

5. Funcțiunea mixtă se referă la cele 2 loturi din capetele terenului respectiv lot 1 și lot 9 că pe acestea, viitorul proprietar are posibilitatea de ași construi fie o locuință individuală fie o clădire de servicii și comerț, care se încadrează în reglementările prezentului P.U.Z.

6. Vă asigură ca nu poate fi așa de mare deoarece nu ar mai asigura necesarul de spațiu verde și locurile de parcare.

7. În momentul întocmirii prezentei documentații nu era aprobat noul regulament privind locurile de parcare. În documentația finală va fi menționată H.C.L. Arad nr. 187 din 28.04.2024 și corelată cu documentația de față. Conform R.L.U. și planșa U02 dacă nu pot să asigur locuri de parcare, spațiu verde clădirea se va diminua astfel încât să fie respectate toate reglementările impuse de prezentul P.U.Z. În concluzie dacă calculăm toți factorii impuși de prezenta documentație de urbanism deducem că nici o construcție nu poate fi realizată pe toată amprenta maximă din planșa U02.

8. O să prezentăm un studiu de însorire la următoarea etapă.

9. Loturile 2,3,4,5,6,7 au un P.O.T. de 35% și C.U.T. de 0,9 înălțimea maximă fiind de 8m la cornișă și 12m maxim la coamă fiind reglementate ca zonă rezidențială – locuințe individuale\* (Li), dacă facem un calcul simplu pe o parcelă de 500 m<sup>2</sup> putem construi o casă în suprafață construită la sol de maxim 175 m<sup>2</sup> iar pentru a se putea încadra în C.U.T. și regimul maxim de înălțime se pot realiza doar locuințe parter+1Etaj și mansardă sau un etaj retras. Loturile 1 și 9 au un P.O.T. de 50% și C.U.T. de 1,5 înălțimea maximă fiind de 8m la cornișă și 12m maxim la coamă fiind reglementate ca zonă cu funcțiuni mixte subzonă locuințe

|  |  |  |  |   |
|--|--|--|--|---|
|  |  |  | <p>pe prea puțin teren sau cel puțin așa arată la ora actuală din planșă.</p> <p>8. Pentru înălțimea de 12 m, probabil ar trebui un studiu de însorire, pentru că cei de pe Rozelor care au grădinile în spate s-ar putea să nu mai aibă lumină pe curți</p> <p>9. Noi nu suntem împotriva construcțiilor, nu sunt nici împotriva civilizației orașelor așa cum s-a afirmat în răspunsul dat de firma de arhitectură, suntem doar îngrijorați de faptul că e prea multă construcție, pe prea puțin teren și asta va atrage un număr foarte mare de oameni în zonă, un trafic crescut. Dacă acolo așa cum ați estimat dvs. să construiți, așa de mare suprafață construită poate să aducă între 70 și 200 de oameni, nu știu ce se va întâmpla mai departe. Ar trebui să avem o garanție că dvs. nu veți recompartimenta acele corpuri de clădire de 500 m<sup>2</sup>, acele locuințe unifamiliale ca să le vindeți ulterior.</p> <p>10. Vrem să avem un vecin sau doi vecini într-o casă, nu vrem 20 într-o casă de genul acela, chiar dacă poate fi interesant la un moment dat să nu le vinzi ci să le închiriezi, tot e cerere de locuințe și zona e liniștită și vrem să rămână liniștită, asta este tot. Vrem să fie construite case în spiritul locului, nu neapărat în stil minimalist sau buncăre de beton.</p> | <p>individuale* &amp; servicii și comerț, spații administrative (Li+ISCo) având în vedere că aceste parcele sunt mai mari aproximativ între 700 și aproape 900 mp facem același calcul iar pentru o parcelă de 700 mp putem construi o construcție maxim de 350 m<sup>2</sup> iar pentru a se putea încadra în C.U.T. și regimul maxim de înălțime se pot realiza doar construcții parter+2Etaje. Având în vedere ca 7 loturi din 9 vor fi exclusiv pentru locuințe individuale* (Li), presupunem ca vor fi 7 familii X 4 membri / familie adică 28 de persoane iar pentru zona de servicii și comerț aproximăm un număr maxim de 10/15 persoane per parcelă adică un total de 58 de persoane.</p> <p>10. Ampretele clădirilor la sol se vor definitiva la faza de D.T.A.C. în condițiile legi și în baza reglementărilor impuse prin prezentul P.U.Z., ce este reprezentat de noi în planșa U02.2 propunere de mobilare este doar o sugestie maximală, referitor la apartamentare o să trecem în R.L.U. la capitolul <i>IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE utilizări interzise</i> "Se interzice dezmembrarea construcțiilor intabulate în scopul de a crea apartamente de locuit". În R.L.U. în mai multe capitole este specificat: <i>Respectarea regulilor de compoziție arhitecturală – urbanistică a zonei sau ansamblului urban.</i></p> |
|--|--|--|--|---|

|                                    |   |   |
|------------------------------------|---|---|
| <p><b>D-nul Francisc Onodi</b></p> | <p>1. De ce o lățime de 12m față de parcele? Eu am 42 m..... Eu sunt pentru ca să respectăm PUG-ul 100%, adică o treime construcție, 2 treimi spații verzi, ce e rău în asta, mai multă iarbă, mai mult oxigen. Cum v-a venit ideea ca după 20 de ani să faceți niște barăci? Sunt niște barăci stil canadian.....se desființează zidul dintre cele două clădiri, asta e prima dată. Poate să facă o sală ca și aceasta, cu un singur stâlp în centru de susținere.</p> <p>2. În zonă, în speță ar trebui să fie parcele nu mai mici de 22 sau 24 de m, pentru că așa sunt vecinii, fiecare mai are o piscină, fântâni arteziene..... haideti să facem din două parcele una singură de 24 și să facem o construcție la valoarea ei</p> <p>3. Ascultați-ne pe noi, hai să vindem câte două parcele, o vilă frumoasă... Hai să facem ceva mai frumos decât ieri, să mergem spre progres, hai să facem vile cu 4-6 camere...</p> <p>Să ținem nivelul cartierului cum este pentru că progresează mai departe, să nu scadă prețurile cu 50%. Eu nu vreau să vând</p> | <p>1. 2. 3. Conform Hotărâre 525/1996 în R.G.U. ARTICOLUL 30, parcelarea: (1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului. (2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții: a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate; b) suprafața minimă a parcelei de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate; c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei. (3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2). În R.L.U. în mai multe capitole este specificat: <i>Respectarea regulilor de compoziție arhitecturală – urbanistică a zonei sau ansamblului urban</i>. Considerăm că propunerea prezentă în documentația de față nu aduce nici un prejudiciu asupra calității viții din cartier ci din contră o întărește.</p> |
|------------------------------------|---|---|

**INITIATOR,**

**ELABORATOR,**

