

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

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

P.U.Z. și R.L.U. – Modificare PUZ și RLU -Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii aprobat prin HCLM Arad nr.432/2020

Amplasament: municipiul Arad, CA Vlaicu nr.14

Beneficiar- BLOC 09 ARED KFT

Proiectant – SC MODULAR SRL, arh RUR Nagy Vizitiu Alexandru , proiect nr.66/2022

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.96091/13.12.2022 și completările depuse cu nr.8028/02.02.2023, 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 03.02.2023.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 03.02.2023-17.02.2023.

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

- au fost transmise scrisori de notificare către proprietarii parcelelor învecinate, privind posibilitatea consultării documentației pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate:

Roșiori nr. 2, 3, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, str. Izoi nr. 6, Asociația de proprietari Bloc CPL, SC ASTRA RAIL INDUSTRIES, SC ELECTRICA SA, SC LAZAR & SHONE SRL, SC ZAGROS SRL, SC IAMBA SA, SC EUROPE LOGISTIC SRL, SC PGS SOFA & CO SRL, Asociația de proprietari bloc V1 sc. A, B, Asociația de proprietari bloc V2 sc. A, Asociația de proprietari bloc V3-1, Asociația de proprietari bloc V3 sc. D, Asociația de proprietari bloc V6 sc. A, Grădinița cu program săptămânal nr. 2, DIRECTIA PATRIMONIU.

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

Prin adresele înregistrate cu nr.13255/20.02.2023 și nr.13720/221.02.2023 PGS SOFA &CO SRL ne transmit următoarele obiecții și observații:

”1. tinand cont de faptul ca se schimba destinatia terenului invecinat terenului si cladirilor detinute de subscrisa, solicitam :

- Obligarea dezvoltatorului imobiliar a amplasa pe toata limita de proprietate cu subscrisa de panouri antifonice
- Obligarea dezvoltatorului imobiliar la crearea unei zone de vegetație înaltă pe toată zona limitrofă învecinată cu imobilele deținute de subscrisa
- Obligarea dezvoltatorului imobiliar la montarea unor panouri antivibrație

intrucat imobilele detinute de subscrisa se afla in zona industrială, si este de notorietate ca in aceste imobile se desfasoara activitati industriale producatoare de zgomote puternice, vibratii,

care ar putea ulterior incomoda viitorii proprietari ai imobilelor care au destinatie de ansambluri rezidentiale.

2. Solicitam acest lucru pentru delimitarea clara a functiunilor prezente pe imobilele invecinate pentru o coexistenta viitoare, fara probleme, intre imobilele detinute de subscrisa si imobilele detinute de viitorii vecini (care vor detine imobile cu destinatie de locuinte), raportat la specificul zonei imobilelor detinute de subscrisa, respectiv zona industrială.

3. In lipsa panourilor antifonice, antivibratie si a vegetatiei inalte , subscrisa va fi direct afectata de modificarile propuse privind PUZ si RLU - Ansamblu de Cladiri Rezidentiale, Comerciale si Prestari de Servicii aprobat prin HCLM Arad nr. 433/2020, amplasament Calea Aurel Vlaicu nr.14, localitatea Arad, judetul Arad, generat de imobilul identificat cu CF 362979, CF 360374, CF 360373 Arad, suprafata reglementata 134.881 mp, beneficiar S.C. BLOC 09 ARED KFT SRL și vor fi încălcate o serie de drepturi de natură să afecteze funcționarea subscrisei în imobilele detinute în Arad, pe str. 6 Vanatori, nr. 35/A, conform autorizatiei de functionare emisa de autoritati pe seama subscrisei , conform obiectului de activitate autarizat.

In considerarea aspectelor anterior mentionate, va solicitam sa binevoiti a obliga dezvoltatorul, S.C" BLOC 09 ARED KFT SRL, beneficiar al PUZ si RLU , - Ansamblu de Cladiri Rezidentiale, Comerciale si Prestari de Servicii aprobat prin HCLM Arad nr. 432/2020, amplasament Calea Aurel Vlaicu , nr. 14, localitatea Arad, judetul Arad , la amplasarea pe TOATA LIMITA DE, PROPRIETATE CU SUBSCRISA a panourilor antifonice, antivibratie si a vegetatiei inalte, pentru evitarea pe viitor a unor inconveniente de coabitare intre viitorii proprietari si subscrisa.

Prin adresa înregistrată cu nr. 17105/01.03.2023 initiatorul și elaboratorul documentației ne transmite următorul răspuns:

” 1. Prin obiectiunile formulate, petenta sustine ca prin PUZ-ul modificator propus *ar urma sa se schimbe destinatia terenului nostru* invecinat cu terenul si cladirile proprietatea societatii PGS SOFA&CO S.R.L., iar tinand cont de aceasta imprejurare petenta solicita obligarea dezvoltatorului imobiliar la a amplasa pe limita de proprietate panouri antifonice, o zona de vegetatie inalta si panouri antivibratie pentru atenuarea zgomotelor produse de activitatea petentei.

2. Lasand la o parte faptul ca, in mod logic, obligatia de a lua masurile necesare pentru atenuarea consecintelor prejudiciabile ale propriei sale activitati ar trebui sa ii incumbe petentei, si nu vecinilor, rugam sa constatati ca toate aceste solicitari ale petentei se fundamenteaza pe o *premisă eronată*, si anume aceea ca in prezent terenul proprietatea noastra din proximitatea limitei de proprietate ar avea o destinatie industrială, iar prin modificarea de PUZ si RLU propusa terenul nostru ar urma sa isi schimbe acum destinatia in zona rezidentială.

Aceasta premisa este una eronata intrucat terenul nostru de la limita de proprietate cu petenta PGS SOFA&CO S.R.L. *are deja o destinatie rezidentială*, prin PUZ-ul actual aprobat prin HCL 432/ 2020, aflat in vigoare, respectiva zona situata in nordul proprietatii noastre fiind deja reglementata ca zona rezidentială destinata locuintelor individuale (zona de loturi pentru case).

Prin urmare, la acest moment, formularea unor solicitari bazate pe schimbarea destinatiei terenului nostru in zona rezidentială este tardiva si neavenita, intrucat terenul nostru din proximitatea limitei de proprietate cu petenta are deja o destinatie rezidentială conform PUZ-ului actual aprobat prin HCL 432/ 2020, fata de care petenta PGS SOFA&CO S.R.L. nu a formulat nicio obiectie.

3. Rugam de asemenea sa observati ca in actuala procedura de elaborare a PUZ-ului modificator, obiectiile sau observatiile petentei *nu pot viza decat modificarile aduse PUZ-ului actual* prin noua documentatie de urbanism propusa, in masura in care respectivele modificari ar putea afecta in vreun fel drepturile sau interesele legitime ale vecinilor.

Or, *obiectiunile formulate de petenta PGS SOFA&CO S.R.L. nu vizeaza absolut deloc obiectul de reglementare al PUZ-ului modificator*, respectiv modificarile pe care acest nou PUZ

ar urma sa le aduca PUZ-ului actual aprobat prin HCL 432/ 2020, modificari pe care petenta nici macar nu le aduce in discutie.

Pe de alta parte, din simpla analiza comparativa a plansei de reglementari din PUZ-ul actual cu plansa de reglementari aferenta PUZ-ului modificator propus rezulta cu evidenta ca modificarile aduse prin noul PUZ sunt nesemnificative si nu sunt de natura a afecta in niciun fel drepturile sau interesele legitime ale petentei.

Astfel, in concret, in zona de nord a proprietatii noastre care se invecineaza cu terenul si cladirile proprietatea petentei, terenul nostru este si va ramane in continuare un teren cu destinatie rezidentiala destinat parcelelor de case, care isi modifica doar usor configuratia. Dar in mod evident, simpla modificare a configuratiei parcelelor de case de pe terenul nostru nu este de natura a o prejudicia in vreun fel pe petenta.

Dealtfel, PUZ-ul modificator in ansamblul sau nu o poate afecta in niciun fel pe petenta, intrucat obiectul acestui nou PUZ consta, in esenta, in extinderea zonei rezidentiale de case in partea de sud a proprietatii noastre (care nu se invecineaza cu proprietatea petentei) si reducerea corelativa a zonei destinate locuintelor colective din respectiva zona, ceea ce per total echivaleaza cu o reducere a densitatii locuirii in incinta zonei noastre rezidentiale, comparativ cu densitatea prevazuta de PUZ-ul in vigoare. Iar aceste modificari vizeaza preponderent zona de sud, care nu se invecineaza deloc cu proprietatea petentei.

Pentru toate aceste considerente, rugam sa constatati ca obiectiile formulate sunt *tardive* si *nu se refera la obiectul documentatiei de urbanism in curs de elaborare*, motiv pentru care rugam sa le inlaturati ca fiind neintemeiate.”

Răspunsul a fost transmis contestatarului la data de 08.03.2023.

Prin adresa nr.ad.13225/15.03.2023 a fost transmis inițiatorilor și elaboratorilor documentației adresa de încheierea etapei 2, etapa de elaborarea propunerilor și a procedurii de informare și consultare a documentației conform Ord.2701/2010, cu solicitarea : ”În vederea emiterii avizului Arhitectului-Şef, vă rugăm să luați în considerare evitarea incompatibilităților funcționale cu zonele învecinate care au ca obiect altă reglementare urbanistică, prin amplasarea masivelor plantate cu rol de protecție, a panourilor antifonice, antivibrație. Rolul acestor intervenții urbanistice au ca scop o dezvoltare urbană durabilă și armonioasă a orașului. Zonele de protecție se vor asigura, conform prevederilor legale in vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare.”

Prin adresa nr.ad.13225/15.03.2023 a fost adusă la cunoștință PGS SOFA&CO S.R.L. solicitarea transmisă inițiatorilor și elaboratorilor documentației din adresa de mai sus.

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 Şef
Arh.Emilian-Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Şef serviciu			
Elaborat	Consilier			15.03.2023