

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 Sud Cartier Subcetate

Amplasament: intravilan mun.Arad, CF 353478, CF 301911, CF 301910, CF 353476, CF 305768, CF 305766, CF 305765, CF 306445

Beneficiar: SC DAMALUC SRL

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

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. 38582/25.04.2024, 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 10.05.2024.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 10.05.2024-24.05.2024.

- 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 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 si B, GASS & PAOVVER TRADING SRL, SC TROBLOCURI CONSTRUCT SRL PRIN CA VODA PETRU RARES, LIBRA INTERNET BANK SA BUCURESTI - SUCURSALA ARAD, DIRECȚIA PATRIMONIU.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.46873/24.05.2024, dna [REDACTAT], ne transmite 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 si elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat.

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

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

o 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 asigurată 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 spatii verzi pentru lucrările de construcții si amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Prin documentatia PUZ si RLU s-a propus în conformitate cu HCL Arad 572/2022 suprafata minima de spatiu verde raportat la suprafata totala a terenului, numarul de arbori plantati raportat la suprafata minima de spatiu verde, suprafata acoperita cu plante perene raportat la suprafata minima de spatiu verde, suprafata minima inierbata precum si arbori plantati in spatiile destinate parcarii raportati la numarul locurilor de parcare.

Va asiguram ca vom respecta toate conditiile prevazute de legislatia in vigoare astfel ca, cu certitudine va fi asigurata calitatea mediului, respectiv calitatea vietii populatiei.”

Răspunsul a fost transmis contestatarei la data de 10.06.2024

Prin adresa înregistrată cu nr.46975/24.05.2024 dna [REDACTAT] ne transmite următoarele:

”Cartierul Subcetate se afla in zona A, fiind cartierul unde metrul pătrat se vinde cel mai scump din orasul Arad. Impozitul platit de noi este pe masura, probabil cel mai scump impozit din Arad.

Cartierul Subcetate este un cartier Rezidential, mai bine zis un cartier de case cu un regim de înălțime al constructiilor de P+2 etaje din cate stiu.

In adresa comunicata de dv, in vecinatatea casei mele se vrea a fi o constructie D+P+4+PH adica UN BLOC DE 5 ETAJE. Cum este posibil ? Unde este intimitatea noastra ca vecini, dar și a cartierului?

Cum se poate da spre aprobare un astfel de proiect ?

Faceti un exercitiu de imaginatie si ganditi-va ca locuiti dv. intr-un cartier zona I, zona rezidențiala fiind considerat poate cel mai scump cartier al orașului, cu un regim de construcții de mica inaltime P+2, locuință într-o casa cu 1 etaj, iar peste drum se construiesc un bloc de 5 etaje. Este normal?

In speranta ca ma intelegeti si veti gandii si aproba un proiect normal, legal dar ținând cont și de aspectul vizual si estetic al locuintelor acestui cartier.

Solicita o informare pe adresa de email...”

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

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

Având în vedere opoziția și contestația doamnei [REDACTAT] în legătura cu PUZ-ul propus, menționăm următoarele:

o Cladirile propuse C27 și C26 sunt amplasate la o distanță de aproximativ 19,5 m față de cea mai apropiată clădire existentă și față de imobilul doamnei Cintar. Înălțimea maximă a cladirilor 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 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sanitate 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 [REDACTAT] și DV PRO SRL, prin Hosszu, Ioniță, Gera, Doboș și Asociații -SPARL, ne transmit 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 a fi reglementată, și anume cea spre UTR 31 se face prin terenul proprietate noastră evidențiat în CF 347800 Arad.

Totodată până în prezent această situație nu a fost reglementată de beneficiara DAMALUC cu noi, proprietarii parcelei respective. Atașăm copie carte funciară 347800, împuternicire avocatălă.”

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:

”Având în vedere opoziția și contestația numitului [REDACTAT] și societății DV PRO S.R.L. în legătura cu PUZ-ul propus, respectiv ca una din căile de acces s-ar face prin terenul înscris în CF 347800 Arad proprietatea acestora, menționăm următoarele:

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

Astfel fiind, propunerea PUZ nu aduce atingere terenului înscris în CF 307800 Arad.

Acest teren se găsește în afara zonei reglementate. Soluția propusă nu folosește acest teren ca și cale de acces.

Atașăm extras din planul de reglementări 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 proprietarii imobilelor din str.Diogene ne transmit următoarele:

”Va aduc la cunoștință în calitate de proprietari ca 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 maste pentru ridicarea unui alt nivel de înălțime.

- Din punct de vedere arhitectural este foarte nepotrivit într-o zonă de case să se ridice astfel de înalțimi .

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

- Pe acest teren se afla magistrala de gaz a orasului, caz in care as vrea sa inteleg argumentele celor din Inspectoratul de situatii de urgenta in prevenirea si controlul incendiilor;
- Acest teren a fost inundat in 1932, 1970 s-a facut un studiu care sa verifice daca acest teren poate sa suporte aceste regimuri de inaltime? In acest sens doresc sa inteleg cum si-a dat avizul comisia de mediu si in baza caror argumente se poate construi intr-o zona cu umiditate ridicata blocuri cu regim de inaltime p+3, p+4, P=5,P+7.

- In plus as vrea sa inteleg cum va fi functionalitatea circulatiei rutiere conform cu legea si cum se vor solutiona problemele legate de parcare in zona si de abuteiaj, dat fiind faptul ca strada Diogene e o strada de cartier de case, foarte mica si neavand capacitatea unei strazi mari;

- In legatura cu canalizarea, lumina, gazul si toate facilitatile as dori sa inteleg cum comisiile de specialisti si-au dat aprobarea sa se contruiasca un intreg cartier de blocuri inalte in conditiile in care zona nu are capacitatea de a suporta toata aceasta supraincarcare.

Avand in vedere cele expuse mai sus si faptul ca sunteți in faza 2 de derulare a proiectului, va rog sa nu mai faceți nici un demers, sa stopați orice acțiune pana cand, noi toți, cei care locuim in zona nu suntem chemați la discuții unde sa ne expunem punctul de vedere si sa ni se respecte si noua calitatea vietii in care traim.

Totodata doresc sa fiu informata de toate avizele provizorii sau definitive primite de la urmatoarele departamente, in speranta ca ele au fost date sau urmeaza sa fie date respectand 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.

In concluzie chiar daca ne-am raportat la prevederile legale privind regimul de inaltime din vecinatatea blocului si cele privitoare la regimul de insorire va rog sa țineți seama ca nu sunt de acord cu construcția acestor blocuri. Vom contacta in acest sens specialisti cu care ne vom consulta pentru a avea un punct de vedere avizat. Exista si posibilitatea unui proces colectiv in sa pana acolo cred ca cel mai bine ar fi sa fim chemați la discuții.”

Prin adresa înregistrată cu nr.46948/24.05.2024, dna [REDACTED] ne transmite următoarele:

”Vă scriu pentru a-mi exprima opozitia fermă față de planul propus pentru elaborare PUZ si RLU: Zona sud, cartier Subcetate, care prevede majoritatea parcelelor incadrate 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 in 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 in 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 aeriana 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 atenția 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, dna [REDACTED] și prin adresa nr.46896/24.05.2024 d-na [REDACTED], ne transmite următoarele:

”...va aduc la cunoștiinta în calitate de proprietar al Asociației de Proprietari strada Diogene, bl. B2, sc A+B, ca 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 încadrează în aceasta zona de case, întreaga suprafata este înconjurata 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 facut 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, dna [REDACTED] ne transmite 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 încadrează în aceasta zona de case, întreaga suprafata este înconjurata 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 înaltime.

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

Solicitarile a 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, dl. [REDACTAT] ne transmite următoarele:

”În urma adresei dumneavoastră vizavi de intenția de construire a cartierului de blocuri peste drum de proprietatea mea de pe strada Diogne nr.1, CF nr 320916 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.

Aștept răspunsul dumneavoastră prin email sau prin poștă....”

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:

” Avand in vedere opozitia si contestatia domnului [REDACTAT] 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.”

Răspunsul a fost transmis contestatarului la data de 20.06.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.55572/25.06.2024, dna [REDACTED] ne transmite următoarele:

”Vă mulțumesc pentru răspunsul transmis de dumneavoastră în nr.ad.50152/A5/10.06.2024.

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, in 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 si încadrarea zonei din vecinătatea cladirilor existente în UTR_L (max h=21m) in loc de UTR_M (max h=47) pentru a nu permite cladiri de 43 metri lângă clădirile existente de P+2. Aceast modificare in PUZ nu impiedică proiectul de executie existent, ci doar limitează modificări ulterioare ale proiectului si posibile abuzuri, de exemplu, extinderea înălțimii propuse în proiectul de executie.

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

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

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

”Avand in vedere observatiile doamnei [REDACTED] in legatura cu PUZ-ul propus, mentionam urmatoarele:

- Potrivit art. 3 alin. 1 din Ordinul 119/2014 privind aprobarea Normelor de igienă si și sănătate publica privind mediul de viață al populatiei amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie să asigure insoirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarnă, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate. Astfel, se recomanda ca distanta dintre cladirile propuse si cele invecinate sa fie cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte. Art. 3 alin. 2 mai mentioneaza ca in cazul in care proiectul de amplasare a clădirilor evidentiaza că distanta dintre cladirile invecinate este mai mică sau cel pufin egala cu inaltimea cladirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de insoire care sa confirme respectarea prevederii de la alin. 1.

In prezenta speta, se respecta cerinta legala privind distanta intre cladirile propuse si cele existente. Dupa cum am aratat anterior, cladirile propuse sunt amplasate la o distanta de aproximativ 48 m fata de imobilele situate pe str. Diogene, cele mai apropiate cladiri propuse fata de blocurile existente pe strada Diogene vor avea o inaltime de maxim 23.50 m (la cel mai inalt punct al Etajului tehnic).

Mai mult decat atat, a fost intocmit si un studiu de insoire 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, insoirea fiind pe deplin asigurata.

In aceste conditii, nu gasim oportuna a se modifica propunerea PUZ in sensul aratat de doamna [REDACTED].”

Răspunsul a fost transmis contestatarei 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 contestatare, 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:

”...va transmitem măsurile luate în urma obiecțiilor notate în ședința pentru consultarea populației din data de 31.07.2024, orele 15.00 de la sediul Primăriei Mun. Arad.

- 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 cornișă 19.5m s-a redus la Hmax la cornișă 15.5m.

- Pentru a încuraja utilizarea cât mai redusă a automobilelor personale în noul cartier se propun mijloace de transport alternative:

- Transport în comun – S-au prevăzut trei stații pentru autobuz care vor fi conectate la rețeaua de transport în comun a municipiului. Acestea sunt distribuite la distanță de aprox. 500m una față de alta, perimetral ansamblului, pe cele trei artere de pe care se face accesul în cartier.

- Transport velo și pietonal- s-a prevăzut o rețea de piste pentru biciclete și alei pietonale care sunt distribuite în paralel cu toate circulațiile auto propuse și în zonele de parcuri și scuaruri ale ansamblului. (vezi profile stradale propuse)

- Pentru o bună funcționare a sistemului de captare și evacuare a apelor pluviale din ansamblu, și pentru a evita suprasolicitarea canalizării pluviale existente în zonă s-au demarat acțiuni pentru deversarea apelor pluviale în Canalul Tiganca. Se dorește autorizarea unui sistem de evacuare a apelor, independent, cu descărcare direct în canal colector și apoi în Mureș. Apele de pe platforme auto și carosabile vor fi decantate în separatoare de hidrocarburi, înainte de a fi deversate în rețea.”

Prin adresele nr.ad.70903/A5/20.08.2024 a fost transmis răspunsul tuturor persoanelor participante cu următoarele precizări:

- planșa revizuită și Raportul cu privire la propunerile/recomandările formulate în cadrul întâlnirii de lucru din data de 31.07.2024, pot fi consultate pe site-ul primăriei www.primariaarad.ro la secțiunea *Servicii Publice, Construcții & Banca de date- Urbanism, Informarea consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului nr.2701/2010 - Documentații de urbanism supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor*, la Etapa 2 - etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a publicului cu privire la documentația: Zona Sud, Cartier Subcetate, Beneficiar: SC DAMALUC SRL.

- opiniile transmise de către contestatari vor fi aduse la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

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 revizuirea 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	Arh. Ioana Bărbăței		02.09.2024
Elaborat	Consilier	Ing. Eduard Ghele		30.08.2024

Red. A.G./2ex