

Proiect  
Nr. 566/12.01.2024 ediția 1 revizia 1

H O T Ă R Ă R E A Nr. \_\_\_\_\_  
din \_\_\_\_\_ 2024

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„Construire complex multifuncțional”, intravilan Municipiul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 300522 – Arad, proprietari/dezvoltatori: Pașca Florin-Lucian și Pașca Mihai, Proiectant: S.C. LINIA S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatele de aprobare nr. 87220/26.10.2023, respectiv nr. 2622/12.01.2024;

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 87222/A5/26.10.2023, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare rapoartele de specialitate nr. 87219/A5/26.10.2023, respectiv nr. 2620/A5/12.01.2024 ale Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 03 din 12.01.2024,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Cu respectarea art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Conform prevederilor art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând seama de Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000,

Cu îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta

H O T Ă R Ă R E:

**Art.1.** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.), Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) și Planul de acțiune aferente obiectivului de investiție pentru *Construire complex multifuncțional, intravilan Municipiul Arad*, pe imobilul identificat prin C.F. nr. 300522 - Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize, inclusiv avizul Arhitectului-Șef și cu următoarele date generale:

1.1. Proprietari/dezvoltatori: PAȘCA FLORIN-LUCIAN și PAȘCA MIHAI;

1.2. Proiectant: proiectant general S.C. LINIA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doru CHIȘBORA, pr. nr. 03/2021

1.3 Suprafața totală aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este 4.924,00 mp, teren curți-construcții în intravilan, identificat prin C.F. nr. 300522 - Arad;

**Art 2.** Se aprobă documentația de urbanism, întocmită conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – GM-010-2000, cu respectarea condițiilor din regulamentul local de urbanism aferent și a pieselor desenate, care fac parte din anexele acestei hotărâri.

2.1. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate, din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997, aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

2.2. Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. Autorizațiile de construire pentru imobil și autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unei autorizații a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

2.3. Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor branșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

2.4. Proprietarul/dezvoltatorul predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentele imobilelor din investiția propusă, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

2.5. Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii investiții, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

**Art. 3** Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

**Art. 4** Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către PAȘCA FLORIN-LUCIAN și PAȘCA MIHAI și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

**Art. 5** Prin grija Arhitectului-Șef, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, documentația de urbanism se înaintează Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și se transmite, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Lucrărilor Publice și Administrației pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente  
Red./Dact. BI/BI

Cod: PMA-S4-01

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

## PRIMAR

Nr. 2622/12.01.2024

### REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea documentației de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Construire complex multifuncțional”,  
intravilan Mun. Arad,  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 300522 - Arad  
Proprietari/dezvoltatori: PAȘCA FLORIN-LUCIAN și PAȘCA MIHAI;  
Proiectant: S.C. LINIA S.R.L.

**Proprietari/dezvoltatori:** PAȘCA FLORIN-LUCIAN și PAȘCA MIHAI;

**Proiectant:** proiectant general S.C. LINIA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doru CHIȘBORA, pr. nr. 03/2021.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 73888 din 12.09.2023, de către PAȘCA FLORIN-LUCIAN și PAȘCA MIHAI, respectiv completările înregistrate cu nr. 85201/19.10.2023 și nr. 1319/08.01.2024;

- rapoartele de specialitate nr. 87219 / A5 / 26.10.2023, respectiv nr. 2620/A5/12.01.2024 întocmite de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 87222 / A5 / 26.10.2023, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;

- avizul tehnic nr. 03/12.01.2024 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 582/05.04.2021, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

### Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 300522 - Arad, proprietatea privată a persoanelor fizice PAȘCA FLORIN-LUCIAN și PAȘCA MIHAI, măsoară o suprafață totală de 4.924,00 mp.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal, cuurmătoarele reglementări urbanistice: „Construire complex multifuncțional”, intravilan Mun. Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 300522 - Arad.

### Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal „Construire complex multifuncțional”, intravilan Mun. Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 90-94, pe parcela identificată prin C.F. nr. 300522 - Arad, se propune construirea unui complex multifuncțional, măsoară o suprafață totală de 4.924,00 mp.

### Principalii indicatori urbanistici sunt:

- P.O.T. maxim: 80,00%;
- C.U.T. maxim: 3,98.

**Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+M1+M2+9-12E**, cu înălțimea maximă de 50,00 m (159,88 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 3705/28.03.2023.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire complex multifuncțional”, intravilan Mun. Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 90-94, pe parcela identificată prin C.F. nr. 300522 - Arad îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

**p. PRIMAR**  
**Calin Bibart**  
**VICEPRIMAR**  
**Lazar Faur**

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente  
red./dact. BI/ BI

Cod: PMA-S4-01

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentaţiei de urbanism  
Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Construire complex multifuncţional”,  
intravilan Mun. Arad,  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 300522 - Arad  
Proprietari/dezvoltatori: PAŞCA FLORIN-LUCIAN şi PAŞCA MIHAI;  
Proiectant: S.C. LINIA S.R.L.

- proprietari/dezvoltatori: PAŞCA FLORIN-LUCIAN şi PAŞCA MIHAI;  
- proiectant: proiectant general S.C. LINIA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doru CHIŞBORA, pr. nr. 03/2021

#### **Încadrarea în localitate**

Imobilul - terenul este situat în intravilanul Municipiului Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 90-94, jud. Arad.

#### **Situaţia juridică a terenului**

Parcela propusă pentru refuncţionalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 300522 - Arad, proprietatea privată a persoanelor fizice PAŞCA FLORIN-LUCIAN şi PAŞCA MIHAI, măsoară o suprafaţă totală de 4.924,00 mp.

#### **Situaţia existentă**

Prin documentaţia P.U.Z. şi R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin C.F. nr. 300522 - Arad, în vederea construirii unui complex multifuncţional.

#### **Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:**

- **la nord** : terenuri proprietăţi private identificate prin C.F. nr. 323599, respectiv prin nr. top. 185/2/1, 185/2/2 şi 185/1/2;  
domeniu public – zonă verde;
- **la vest** : Aleea Călimăneşti, C.F. nr. 351503 Arad;
- **la est** : domeniu public – zonă verde;
- **la sud** : Aleea Călimăneşti, C.F. nr. 351503 Arad.

#### **Funcţiuni propuse prin P.U.Z.:**

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea şi rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând propunerea de construire a unui complex multifuncţional.

- **Funcţiune dominantă:**
  - locuire colectivă cu regim de înălţime maxim S+P+M1+M2+9-12E
- **Funcţiuni complementare:**
  - comerţ;
  - servicii de interes general;
  - platforme carosabile şi parcaje, pietonale;

- amenajări tehnico-edilitare;
- zonă gospodărească;
- zone verzi;
- mobilier urban, etc
- **Funcțiuni permise cu condiții:**
  - alimentație publică la parter, cu condiția izolării fonice complete a spațiului.
- **Funcțiuni interzise:**
  - construcții pentru producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează zgomot, noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă, precum și orice alte funcțiuni generatoare de disconfort fonic sau olfactiv.

**Indicatori urbanistici maximi propuși:**

- P.O.T. maxim: 80,00%;
- C.U.T. maxim: 3,98.

**Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+M1+M2+9-12E**, cu înălțimea maximă de 50,00 m (159,88 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 3705/28.03.2023.

**Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:**

- **Față de limita de proprietate sudică:**
  - 1,50 m pentru subsol - parcare subterană și spații gospodărești;
  - 4,50 m pentru parterul complexului - comerț;
  - 0,00 m pentru mezaninul 1 și 2 - servicii de interes general;
  - 1,40 m pentru tronsonul cu 12 niveluri - locuințe colective;
  - 13,48 m pentru tronsonul cu 9 niveluri - locuințe colective.
- **Față de limita de proprietate vestică:**
  - 1,50 m pentru subsol - parcare subterană și spații gospodărești;
  - 16,50 m pentru parterul complexului - comerț;
  - 12,00 m pentru mezaninul 1 și 2 - servicii de interes general;
  - 13,40 m pentru tronsonul cu 12 niveluri - locuințe colective.
- **Față de limita de proprietate nordică:**
  - 2,57 m pentru subsolul general - parcare și servicii gospodărești;
  - 5,57 m pentru parterul complexului - comerț;
  - 5,57 m pentru mezaninul 1 și 2 - servicii de interes general;
  - 14,47 m pentru tronsonul cu 12 niveluri - locuințe colective;
  - 9,52 m pentru tronsonul cu 9 niveluri - locuințe colective.
- **Față de limita de proprietate estică:**
  - 1,47 m pentru subsolul general - parcare și servicii gospodărești;
  - 13,47 m pentru parterul complexului - comerț;
  - 1,37 m pentru mezaninul 1 și 2 - servicii de interes general;
  - 7,37 m pentru tronsonul cu 9 niveluri - locuințe colective.

**Spații verzi:**

Pentru funcțiunea dominantă a incintei reglementate - locuințe colective cu regim construit înalt, la care se adaugă funcțiuni secundare admise/comerț și servicii de interes public general - se vor amenaja spații verzi, având o suprafață de minim 25,00%, raportată la suprafața incintei, conform **Hotărârii nr.572 din 26 octombrie 2022**, privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Prin proiectul propus se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori ornamentali de mică/medie înălțime, într-un procent de minim 25,00% din suprafața incintei.

La suprafața de spațiu verde de 905,00 mp amenajată la nivelul terenului, se adaugă 112,00 mp la nivelul parterului, respectiv 1.927,00 mp la nivelul terasei peste mezaninul M2, rezultând 2.944,00 mp spațiu verde amenajat.

### **Parcaje:**

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Art. 33, respectiv Anexa nr. 5, din Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată.

Numărul locurilor de parcare necesare este detaliat în Anexa 1- Calculul locurilor de parcare, anexă ce face parte integrantă din documentația P.U.Z.

### **Parcelări:**

Nu este permisă parcelarea ulterioară a terenului.

### **Circulații și accese, deservirea rutiera a incintei studiate:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Deservirea rutieră a obiectivelor proiectate urmează a se asigura după cum urmează:

- din Aleea Călimănești, latura sudică a incintei, prin amenajarea a două accese carosabile la nivelul subsolului/parcării subterane - poziția exactă a acestora se va stabili la faza D.T.A.C.;
- din Bulevardul N. Titulescu un acces carosabil, la nivelul parterului/parcare supraterană;
- din Bulevardul N. Titulescu un acces carosabil la parcare publică, ofertată de beneficiar, propusă a fi amenajată pe domeniul public, pe latura estică a amplasamentului.

Accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor, de min. 5,50 m lățime, se poate face pe laturile de nord și sud a incintei. Pentru celelalte două laturi ale clădirii nou propuse se asigură accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

### **Utilități:**

Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor branșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22, lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Proprietarul/dezvoltatorul ansamblului predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentele imobilelor din ansamblul propus, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 528 din 05.04.2021, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. Crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	S.C. E-Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	18424520/20.12.2023	05.04.2024
2.	Delgaz Grid S.A.	214403179/04.10.2023	04.10.2024
3.	Orange Romania Communications SA	71/05.07.2023	-
4.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	4720720/12.07.2022	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	4720721/12.07.2022	-
6.	Compania de Apă Arad S.A.	12514/18.07.2022	-
7.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	19484/22.12.2022	-



8.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	3705/28.03.2023	28.03.2024
9.	Serviciul de Telecomunicații Speciale Unitatea Militară 0500 București	14413/19.07.2022	05.04.2024
10.	S.C. Centrala Electrică de Termoficare Hidrocarburi S.A.	3514/29.09.2023	29.09.2024
11.	Ministerul Sănătății Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	284/30.06.2022	-
12.	Comisia de Sistematizare a Circulației	81890/1/Z1/14.12.2022	-
13.	Ministerul Afacerilor Interne Inspectoratul General al Poliției Române	139308/10.08.2022	-
14.	Direcția edilitară Serviciul Edilitar și Dezvoltare Mediu Urban Compartimentul Amenajare și Întreținere Spații Verzi, Mediu	82.039/Z2.1/01.11.2022	-
15.	O.C.P.I. ARAD	3524/2021	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 14.09.2023, s-a emis Avizul Tehnic nr. 03/12.01.2024 .

Având în vedere cele de mai sus, propunem ca documentația de urbanism să fie promovată spre analizare, dezbateră și decizie în ședința Consiliului Local.

**ARHITECT ȘEF,  
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu**

**ȘEF SERVICIU  
Arh. Ioana Bărbăței**

**VIZA JURIDICA  
Liliana Pașcalău**

ROMÂNIA  
Județul Arad  
Primăria Municipiului Arad  
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de PAȘCA FLORIN-LUCIAN și PAȘCA MIHAI, înregistrată cu nr. 73888 din 12.09.2023, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 85201 din 19.10.2023 și nr. 1319 din 08.01.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### **AVIZ**

#### **Nr. 03 din 12.01.2024**

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Construire complex multifuncțional”,  
intravilan Mun. Arad,  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 300522 - Arad  
Proprietari/dezvoltatori: PAȘCA FLORIN-LUCIAN și PAȘCA MIHAI;  
Proiectant: S.C. LINIA S.R.L.

**Proprietari/dezvoltatori:** PAȘCA FLORIN-LUCIAN și PAȘCA MIHAI;

**Proiectant:** S.C. LINIA S.R.L.

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** proiectant general S.C. LINIA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doru CHIȘBORA, pr. nr. 03/2021

#### **Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:**

- **la nord :** terenuri proprietăți private identificate prin C.F. nr. 323599, respectiv prin nr. top. 185/2/1, 185/2/2 și 185/1/2;  
domeniu public – zonă verde;
- **la vest :** Aleea Călimănești, C.F. nr. 351503 Arad;
- **la est :** domeniu public – zonă verde;
- **la sud :** Aleea Călimănești, C.F. nr. 351503 Arad.

#### **Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:**

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de construire a unui complex multifuncțional.

- **Funcțiune dominantă:**
  - locuire colectivă cu regim de înălțime maxim S+P+M1+M2+9-12E
- **Funcțiuni complementare:**
  - comerț;
  - servicii de interes general;
  - platforme carosabile și parcaje, pietonale;
  - amenajări tehnico-edilitare;
  - zonă gospodărească;
  - zone verzi;
  - mobilier urban, etc.
- **Funcțiuni permise cu condiții:**
  - alimentație publică la parter, cu condiția izolării fonice complete a spațiului.
- **Funcțiuni interzise:**

- construcții pentru producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează zgomot, noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă, precum și orice alte funcțiuni generatoare de disconfort fonic sau olfactiv.

#### **Indicatori urbanistici maximi propuși:**

- P.O.T. maxim: 80,00%;
- C.U.T. maxim: 3,98.

#### **Regimul de înălțime maxim propus:**

- Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+M1+M2+9-12E**, cu înălțimea maximă de 50,00 m (159,88 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 3705/28.03.2023.

#### **Retrageri minime admise ale zonei de implantare față de limitele de proprietate:**

##### **• Față de limita de proprietate sudică:**

- 1,50 m pentru subsol - parcare subterană și spații gospodărești;
- 4,50 m pentru parterul complexului - comerț;
- 0,00 m pentru mezaninul 1 și 2 - servicii de interes general;
- 1,40 m pentru tronsonul cu 12 niveluri - locuințe colective;
- 13,48 m pentru tronsonul cu 9 niveluri - locuințe colective.

##### **• Față de limita de proprietate vestică:**

- 1,50 m pentru subsol - parcare subterană și spații gospodărești;
- 16,50 m pentru parterul complexului - comerț;
- 12,00 m pentru mezaninul 1 și 2 - servicii de interes general;
- 13,40 m pentru tronsonul cu 12 niveluri - locuințe colective.

##### **• Față de limita de proprietate nordică:**

- 2,57 m pentru subsolul general - parcare și servicii gospodărești;
- 5,57 m pentru parterul complexului - comerț;
- 5,57 m pentru mezaninul 1 și 2 - servicii de interes general;
- 14,47 m pentru tronsonul cu 12 niveluri - locuințe colective;
- 9,52 m pentru tronsonul cu 9 niveluri - locuințe colective.

##### **• Față de limita de proprietate estică:**

- 1,47 m pentru subsolul general - parcare și servicii gospodărești;
- 13,47 m pentru parterul complexului - comerț;
- 1,37 m pentru mezaninul 1 și 2 - servicii de interes general;
- 7,37 m pentru tronsonul cu 9 niveluri - locuințe colective.

#### **Spații verzi:**

Pentru funcțiunea dominantă a incintei reglementate - locuințe colective cu regim construit înalt, la care se adaugă funcțiuni secundare admise/comerț și servicii de interes public general - se vor amenaja spații verzi, având o suprafață de minim 25,00%, raportată la suprafața incintei, conform **Hotărârii nr.572 din 26 octombrie 2022**, privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Prin proiectul propus se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori ornamentali de mică/medie înălțime, într-un procent de minim 25,00% din suprafața incintei.

La suprafața de spațiu verde de 905,00 mp amenajată la nivelul terenului, se adaugă 112,00 mp la nivelul parterului, respectiv 1.927,00 mp la nivelul terasei peste mezaninul M2, rezultând 2.944,00 mp spațiu verde amenajat.

### **Parcaje:**

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Art. 33, respectiv Anexa nr. 5, din Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată.

Numărul locurilor de parcare necesare este detaliat în Anexa 1- Calculul locurilor de parcare, anexă ce face parte integrantă din documentația P.U.Z.

### **Circulații și accese, deservirea rutiera a incintei studiate:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Deservirea rutieră a obiectivelor proiectate urmează a se asigura după cum urmează:

- din Alea Călimănești, latura sudică a incintei, prin amenajarea a două accese carosabile la nivelul subsolului/parcării subterane - poziția exactă a acestora se va stabili la faza D.T.A.C.;
- din Bulevardul N. Titulescu un acces carosabil, la nivelul parterului/parcare supraterană;
- din Bulevardul N. Titulescu un acces carosabil la parcare publică, ofertată de beneficiar, propusă a fi amenajată pe domeniul public, pe latura estică a amplasamentului.

Accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor, de min. 5,50 m lățime, se poate face pe laturile de nord și sud a incintei. Pentru celelalte două laturi ale clădirii nou propuse se asigură accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

### **Parcelări:**

Nu este permisă parcelarea ulterioară a terenului.

### **Utilități:**

Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22, lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Proprietarul/dezvoltatorul ansamblului predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentele imobilelor din ansamblul propus, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.09.2023 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1<sup>3</sup>), actualizată) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 582 din 05.04.2021, emis de Primarul Municipiului Arad.

**ARHITECT ȘEF,  
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu**

**ȘEF SERVICIU  
Arh. Ioana Bărbăței**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD**

**PRIMAR**

**Nr. 87220 / 26.10.2023**

**REFERAT DE APROBARE**

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Construire complex multifuncțional”,  
intravilan Mun. Arad,  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 300522 - Arad

- beneficiari: PAȘCA FLORIN-LUCIAN și PAȘCA MIHAI;  
- elaborator: proiectant general S.C. LINIA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doru CHIȘBORA, pr. nr. 03/2021.

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 300522 - Arad, proprietatea privată a persoanelor fizice PAȘCA FLORIN-LUCIAN și PAȘCA MIHAI, măsoară o suprafață totală de 4.924,00 mp.

Având în vedere că documentația de urbanism este întocmită în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism nr. 582 din 05 aprilie 2021, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

Având în vedere cele de mai sus, se aprobă demararea procedurii de transparență decizională.

După expirarea termenului de 30 zile lucrătoare și îndeplinirea tuturor condițiilor legale, documentația se va supune spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Arad.

**p.PRIMAR**  
**Calin Bibart**  
**VICEPRIMAR**  
**Lazar Faur**

## RAPORT

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Construire complex multifuncțional”,  
intravilan Mun. Arad,  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 300522 - Arad

- beneficiari: PAȘCA FLORIN-LUCIAN și PAȘCA MIHAI;
- elaborator: proiectant general S.C. LINIA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doru CHIȘBORA, pr. nr. 03/2021

### Încadrarea în localitate

Imobilul - terenul este situat în intravilanul Municipiului Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 90-94, jud. Arad.

### Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 300522 - Arad, proprietatea privată a persoanelor fizice PAȘCA FLORIN-LUCIAN și PAȘCA MIHAI, măsoară o suprafață totală de 4.924,00 mp.

### Situația existentă

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin C.F. nr. 300522 - Arad, în vederea construirii unui complex multifuncțional.

### Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord** : terenuri proprietăți private identificate prin C.F. nr. 323599, respectiv prin nr. top. 185/2/1, 185/2/2 și 185/1/2;  
domeniu public – zonă verde;
- **la vest** : Aleea Călimănești, C.F. nr. 351503 Arad;
- **la est** : domeniu public – zonă verde;
- **la sud** : Aleea Călimănești, C.F. nr. 351503 Arad.

### Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de construire a unui complex multifuncțional.

- **Funcțiune dominantă:**

- locuire colectivă cu regim de înălțime maxim S+P+M1+M2+9-12E

- **Funcțiuni complementare:**

- comerț;
- servicii de interes general;
- platforme carosabile și parcaje, pietonale;
- amenajări tehnico-edilitare;
- zonă gospodărească;
- zone verzi;
- mobilier urban, etc.
- **Funcțiuni permise cu condiții:**
  - alimentație publică la parter, cu condiția izolării fonice complete a spațiului.
- **Funcțiuni interzise:**
  - construcții pentru producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează zgomot, noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă, precum și orice alte funcțiuni generatoare de disconfort fonic sau olfactiv.

**Indicatori urbanistici maximi propuși:**

- P.O.T. maxim: 80,00%;
- C.U.T. maxim: 3,98.

**Regimul de înălțime maxim propus:**

- Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+M1+M2+9-12E**, cu înălțimea maximă de 50,00 m (159,88 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 3705/28.03.2023.

**Retrageri minime admise ale zonei de implantare față de limitele de proprietate:**

- **Față de limita de proprietate sudică:**
  - 1,50 m pentru subsol - parcare subterană și spații gospodărești;
  - 4,50 m pentru parterul complexului - comerț;
  - 0,00 m pentru mezaninul 1 și 2 - servicii de interes general;
  - 1,40 m pentru tronsonul cu 12 niveluri - locuințe colective;
  - 13,48 m pentru tronsonul cu 9 niveluri - locuințe colective.
- **Față de limita de proprietate vestică:**
  - 1,50 m pentru subsol - parcare subterană și spații gospodărești;
  - 16,50 m pentru parterul complexului - comerț;
  - 12,00 m pentru mezaninul 1 și 2 - servicii de interes general;
  - 13,40 m pentru tronsonul cu 12 niveluri - locuințe colective.
- **Față de limita de proprietate nordică:**
  - 2,57 m pentru subsolul general - parcare și servicii gospodărești;
  - 5,57 m pentru parterul complexului - comerț;
  - 5,57 m pentru mezaninul 1 și 2 - servicii de interes general;
  - 14,47 m pentru tronsonul cu 12 niveluri - locuințe colective;
  - 9,52 m pentru tronsonul cu 9 niveluri - locuințe colective.
- **Față de limita de proprietate estică:**
  - 1,47 m pentru subsolul general - parcare și servicii gospodărești;
  - 13,47 m pentru parterul complexului - comerț;
  - 1,37 m pentru mezaninul 1 și 2 - servicii de interes general;
  - 7,37 m pentru tronsonul cu 9 niveluri - locuințe colective.



### **Spații verzi:**

Pentru funcțiunea dominantă a incintei reglementate - locuințe colective cu regim construit înalt, la care se adaugă funcțiuni secundare admise/comerț și servicii de interes public general - se vor amenaja spații verzi, având o suprafață de minim 25,00%, raportată la suprafața incintei, conform **Hotărârii nr.572 din 26 octombrie 2022**, privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Prin proiectul propus se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori ornamentali de mică/medie înălțime, într-un procent de minim 25,00% din suprafața incintei.

La suprafața de spațiu verde de 905,00 mp amenajată la nivelul terenului, se adaugă 112,00 mp la nivelul parterului, respectiv 1.927,00 mp la nivelul terasei peste mezaninul M2, rezultând 2.944,00 mp spațiu verde amenajat.

### **Circulații și accese, deservirea rutiera a incintei studiate:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Deservirea rutieră a obiectivelor proiectate urmează a se asigura după cum urmează:

- din Aleea Călimănești, latura sudică a incintei, prin amenajarea a două accese carosabile la nivelul subsolului/parcării subterane - poziția exactă a acestora se va stabili la faza D.T.A.C.;
- din Bulevardul N. Titulescu un acces carosabil, la nivelul parterului/parcare supraterană;
- din Bulevardul N. Titulescu un acces carosabil la parcare publică, oferită de beneficiar, propusă a fi amenajată pe domeniul public, pe latura estică a amplasamentului.

Accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor, de min. 5,50 m lățime, se poate face pe laturile de nord și sud a incintei. Pentru celelalte două laturi ale clădirii nou propuse se asigură accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

### **Parcări:**

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Art. 33, respectiv Anexa nr. 5, din Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată.

Numărul locurilor de parcare necesare este detaliat în Anexa 1- Calculul locurilor de parcare, anexă ce face parte integrantă din documentația P.U.Z.

### **Parcelări:**

Nu este permisă parcelarea ulterioară a terenului.

**Utilități:**

Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă. Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiela investitorilor privați/beneficiarilor.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 582 din 05 aprilie 2021, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

Având în vedere cele de mai sus, propunem demararea procedurii de transparență decizională. După expirarea termenului de 30 zile lucrătoare și îndeplinirea tuturor condițiilor legale, documentația se va supune spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Arad.

Arhitect Șef  
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

Director executiv,  
ing. Mirela Szasz

Șef serviciu,  
ing. Claudia-Voichița Handrea

Consilier,  
arh. Ioana Bărbătei

## **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

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

### **Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent - Construire complex multifuncțional**

- Inițiatorii documentației: Pașca Florin Lucian și Pașca Mihai
- Amplasament municipiul Arad, Calea Iuliu Maniu nr.90-94
- Proiectant SC LINIA SRL, arh RUR Chisbora Doru, proiect nr.03/2021

Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

#### **A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul**

##### **1. Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:**

###### **La etapa 1 - intenția de elaborare a documentației P.U.Z. și R.L.U.**

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad nr. 20769/17.03.2022, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) în data de 18.04.2022;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 18.04.2022 pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **18.04.2022-28.04.2022** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost înregistrate sesizări în scris.

###### **La etapa 2 – de elaborare a propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent**

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 34016/24.04.2023, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) și afișare la sediu în data de 19.05.2023;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 19.05.2023 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 19.05.2023-03.06.2023 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

## **2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimerilor poștale**

Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

Au fost trimise scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației P.U.Z. la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

## **3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise**

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate identificate cu CF 305565, CF 323599, Calea Iuliu Maniu nr.88A, Asociația de proprietari Aleea Calimanesti bl.26, bl.27, bl.47, DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU SPORT ȘI TINERET ARAD, DIRECȚIA PATRIMONIU.

## **4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces**

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de d-na [REDACTAT] la data de 09.05.2023 în calitate de proprietar al unui imobil din bl.27, cu mențiunea ca va depune sesizare.

## **B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare :**

Prin adresa înregistrată cu nr. 45705/30.05.2023, reprezentanta Asociației de Proprietari str. Calimanesti nr.3, bl 27, ne transmite următoarele:

”In calitate de Asociație de proprietari str. Calimanesti bl 27, vecini, va aducem la cunostinta ca nu am primit Notificare cu privire la consultarea documentatiei.

Va rugam sa verificati corectitudinea datelor de pe panou si sa ne trimiteti o dovada a informarii.

Totodata, va rugam sa prelungiti perioada de consultare, pentru a ne putea exprima opiniile, deoarece, noi, membri asociatiei de proprietari (20 de apartamente), ne exprimam dezacordul ca spatile verzi din proximitatea blocului sa fie desfintate sau diminuate. Alaturat va atasam anuntul afisat la fata locului.”

Prin adresa înregistrată cu nr. 45949/30.05.2023, reprezentantul Asociației de Proprietari str. Calimanesti nr.1, bl 26, ne transmite următoarele:

”Referitor la documentele PUZ si RLU aferent construire complex multifunctional Cale Iuliu Maniu nr. 90-94, CF 300522, pe panoul amplasat la fata locului, apare perioada de consultare 18-28.04.2022.

In calitate de Asociație de proprietari.str. Calimanesti bl 26 vecini, va aducem la cunostinta ca nu am primit Notificare cu privire la consultarea documentatiei.

Va rugam sa verificati corectitudinea datelor de pe panou si sa ne trimiteti o dovada a informarii.

Totodata, va rugam sa prelungiti perioada de consultare, pentru a ne putea exprima opiniile, deoarece, noi, membri asociatiei de proprietari ( 30 de apartamente), ne exprimam dezacordul ca spatile verzi din proximitatea blocului sa fie desfintate sau diminuate. Alaturat va atasam anuntul afisat la fata locului.

Prin adresa înregistrată cu nr. 46223/30.05.2023, reprezentantul Asociației de Proprietari str. Calimanesti nr.10, bl34, ne transmite următoarele:

”Referitor la documentele PUZ si RLU aferent construire complex multifunctional Calea Iuliu Maniu nr.90-94, CF 305522, pe panoul amplasat la fata locului, apare perioada de consultare 18.04 - 28.04.2022.

In calitate de Presedinte al Asociației de proprietari, str.Calimanesti nr. 10 bl. 34, va aducem la cunostinta ca nu am primit nici o notificare cu privire la consultarea documentatiei.

Va rugam sa verificati corectitudinea datelor de pe panou si sa ne trimiteti o dovada a informarii asociatiilor de proprietari din vecinatate.

Totodata, va rugam sa prelungiti perioada de consultare, pentru a ne putea exprima opiniile, deoarece, noi, membri asociatiei de proprietari (15 de apartamente), ne exprimam dezacordul ca spatile verzi din proximitatea blocului sa fie desfintate sau diminuate. Alaturat va atasam anuntul afisat la fata locului.

Totodata având în vedere importanța celor două obiective sportive (sala Sporturilor Polivalentă și singurul bazin Olimpic) din municipiul Arad, este clară necesitatea extinderii locurilor de parcare pentru autocare și autoturisme într-un mod inteligent (parcare cu mai multe niveluri de exemplu).

Ca atare construirea unor noi spații de locuit în zonă ar distruge viitorul competițiilor sportive și al altor manifestări culturale-artistice în această zonă. Necesitatea extinderii zonelor de parcare se poate observa la fiecare manifestare organizată la Sala Polivalentă. În timpul acestor manifestări accesul riveranilor în zonă este blocat de fiecare dată de autoturismele participanților la eveniment.

În acest mod o propunere ar fi ca primăria să rascumpere aceste terenuri pentru executia planurilor mai sus amintite, nicidecum al unor noi spații de locuit cu parcări aferente.

În speranța unui răspuns favorabil pentru o colaborare reciproc avantajoasă, vă mulțumim.”

Prin adresa înregistrată cu nr. 46727/31.05.2023, reprezentantul Asociației de Proprietari str. Calimanesti nr.5, bl 28, ne transmite următoarele:

”Referitor la documentele PUZ și RU aferent construirei complex multifuncțional Calea Iuliu Maniu nr. 90-94 CF 305522, pe panoul amplasat la fața locului, apare perioada de consultare 18-28.04.2022.

În calitate de președinte al Asociației de Proprietari, str. Calimanesti nr 5 bl 28, vă aduc la cunoștință că atât eu, cât și asociația de proprietari, nu am primit nici o notificare cu privire la consultarea documentației.

Vă rugăm să verificați corectitudinea datelor de pe panou și să ne trimiteți o dovadă a informației.

Totodata, vă rugăm să prelungiți perioada de consultare, pentru a ne putea exprima opiniile, deoarece, noi, membrii asociației de proprietari (15 de apartamente), ne exprimăm dezacordul că spațiile verzi din proximitatea blocului să fie desființate sau diminuate. Alăturat vă atașăm anunțul afișat la fața locului.

În speranța unui răspuns favorabil pentru o colaborare reciproc avantajoasă, vă mulțumim.”

Prin adresa înregistrată cu nr.46918/06.06.2023 proprietarul imobilului identificat cu CF 323599 Arad, ne transmite următoarele:

” Răspuns la adresa Primăriei Arad nr. ad.34016/A5/17 mai 2023 emisă de către Arhitectul Șef al Mun. Arad, Direcția Construcții și Dezvoltare Urbană, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protecție Monumente, cu privire la documentația de urbanism P.U.Z. și R.L.U. – Construire complex multifuncțional, amplasament intravilan Municipiul Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 90 – 94, generat de imobilul identificat cu C.F. 300522 Arad, suprafața reglementată 4924 mp, beneficiari Pasca Florin Lucian și Pasca Mihai.

Prin prezenta adresa doresc să aduc în fața dvs. următoarele aspecte tinând de documentația de urbanism sus menționată:

1. Cu privire la NECESARUL DE PARCARI:

a.) documentația depusă prevede parcări interioare clădirii, la parterul și subsolul acesteia. Mobilarea clădirii cu parcări interioare însă nu conține soluții clare de acces la aceste parcări.

De asemenea nu se precizează numărul de parcări alocate părții rezidențiale a clădirii (apartamente) și respectiv părții comerciale a clădirii, pentru a putea înțelege numărul de parcări destinate viitorilor locatari ai părții rezidențiale și respectiv numărul de parcări destinate clienților afacerilor care urmează să se desfășoare în spațiile comerciale.

Mai departe, documentația nu indică detalii cu privire la tipul activităților comerciale care urmează să fie desfășurate în clădire, lucrul acesta fiind extrem de important pentru dimensionarea adecvată a suprafețelor și locurilor de parcare auto. De pildă o activitate de comerț cu amănuntul (retail) va necesita un număr semnificativ de mare de locuri de parcare pentru clienții spațiului comercial, s.a.m.d.

b.) documentația propune de asemenea parcaje auto exterioare clădirii. Mai exact se propune că parcare existentă astăzi pe terenul în cauză să fie re poziționată pe zonă verde adiacentă terenului, care NU este terenul investitorilor, ci zonă verde de la blocurile învecinate. Se indică această parcare re poziționată ca "parcare de rezervă"

Actualmente în PUG-ul orașului Arad, acest teren pe care se propune realizarea "parcării de rezervă" este ZONĂ VERDE. Astfel, conform legii, această suprafață NU poate fi folosită pentru construire. Țin să precizez de asemenea că, deși această suprafață de teren pare să urmeze să fie convertită din "zonă verde" în "zonă de servicii" în noul PUG al Mun. Arad, acesta nu este finalizat și mai ales adoptat și prin urmare NU

produce efecte. In PUG ul actual suprafata de teren e zona verde si pe cale de consecinta este interzis a se construi.

Astfel, calculul necesarului de parcare interioare si eventual exterioare (exclusiv pe suprafata Statului Roman!) este cel putin neclar si insuficient detaliat / prezentat daca nu chiar pur si simplu eronat.

Pe cale de consecinta, adoptarea documentatiei in forma existenta va atrage dupa sine subdimensionarea semnificativa a locurilor de parcare aferente proiectului, ducand la supraaglomerarea zone cu masini si implicit afectand considerabil in mod negativ aspectul si calitatea vietii in zona Polivalenta.

#### 2. Cu privire la ZONE / SPATII VERZI:

Documentatia indica "zone verzi amenajate" in procent de 18.38% (respectiv 905 mp) in conditiile in care, potrivit legii, zonele verzi amenajate trebuie sa fie in procent de cel putin 25%.

Solutia indicata cu zone verzi suplimentare la nivelul parterului si respectiv la nivelul terasei peste mezaninul M2 nu poate fi retinuta drept valida si viabila, de vreme ce ulterior realizarii constructiei, destinatia suprafetelor in cauza va putea fi cu usurinta modificata, respectiv reconvertita in spatii aducatoare de beneficii economice. In felul acesta, zonele verzi interioare ale cladirii "ar disparea" cu consecinta unui procentaj efectiv de 18% spatii verzi.

De altfel, maximizarea beneficiului economic in detrimentul spatiilor verzi reiese in mod evident din planificarea agresiva a proiectului prezentat, in ce priveste gradul de ocupare al terenului cu cladirea propriei zisa. Acest aspect este intarit si de numarul de etaje propus, in contrast cu blocurile din jur.

#### 3. Cu privire la NUMARUL DE ETAJE:

Tote cladirile invecinate cladirii indicate in proiect / documentatia PUZ au inaltime de maxim P+4E.

In ce temei se propune si respectiv in ce temei s-ar accepta aceasta diferenta?

O cladire supradimensionata coroborat cu spatii verzi evident subdimensionate vor atrage dupa sine imagine binecunoscuta a unei "zone de betoane" care nu este dezirabila pentru locuitorii zonei Polivalenta in mod particular si respectiv pentru locuitorii Mun Arad in general.

#### 4. Cu privire la POT:

POT-ul maxim propus este de 80%, conform documentatiei. Conform legii aceasta functiune si anume de zona mixta are voie sa prevada maxim POT 70 %.

Cum se explica, respectiv justifica aceasta deviatie de la litera legii, respectiv POT 70%?

#### 5. Cu privire la ADAPOST A.L.A.

Constructiile noi cu mai mult de 3 etaje supraterane si subsol, trebuie sa contina obligatoriu adapost A.L.A.

Respectivul adapost A. L.A. se amplaseaza la subsolul cladirii. Prin urmare si in mod clar la subsol nu mai pot fi prevazute parcarile propuse care, de altfel, sunt desenate intr-un mod nerealist din punctul de vedere al normativelor parcarilor.

Pentru toate motivele indicate mai sus, va solicit respectuos domnule Primar, doamnelor si domnilor Consilieri Locali sa RESPINGETI documentatia PUZ si RLU mentionata in introducerea prezentei adrese."

Prin adresa înregistrată cu nr. 46921/06.06.2023, reprezentanta Asociatiei de Proprietari str. Calimanesti nr.3, bl 27, ne transmite următoarele

"Revenind la Adresa noastra nr.45705/30.05.2023, referitor la documentatia PUZ si RLU construire Complex multifunctional, Arad Cl. Iuliu Maniu nr 90-94, Cf 300522, in conformitate cu Ordinul 2701/2010, va aducem la cunostinta ca;

Potrivit Legii 24/2007 este interzisa amplasarea de constructii permanent sau provizorii pe spatii verzi, cu exceptia aleilor pietonale, a mobilierului urban, amenajarilor pentru sport si odihna ori a altor constructii provizorii in concordanta cu destinatia de spatiu verde a terenului respectiv. In acest caz, pentru exceptiile strict prevazute de lege, amplasarea se va putea realiza numai in baza unei documentatii de urbanism pentru intreaga suprafata, sub conditia ca suprafata cumulata a acestor obiective sa nu depasasca 10% din suprafata totala a spatiului verde.

Articolul 18, aliniatul 5 din Legea 24/2007 prevede, de asemenea, ca este interzisa schimbarea destinatiei, reducerea suprafetelor ori stramutarea spatiilor verzi definite de prezenta lege.

Aliniatul 6, LG 24/2007:

Prin exceptie de la prevederile alin. (5), este permisa schimbarea destinatiei spatiilor verzi in vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publica, republicată, altele decât cele privind constructiile locuintelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sanatate, protectie si asistentă socială, organizatiilor neguvernamentale, precum si administratiei publice si autoritatilor judecatoresti.

Art. 6. din legea 33/1994

Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospectiunile si explorările geologice; extractia si prelucrarea substantelor minerale utile; instalatii pentru producerea energiei electrice; caile de comunicatii, deschiderea, alinierea si lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicatii, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalatii pentru protectia mediului; îndiguiri si regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă si atenuarea viiturilor; derivatii de debite pentru alimentari cu apă si pentru devierea viiturilor; statii hidrometeorologice, seismice si sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase si de alarmare a populatiei, sisteme de irigatii si desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile si terenurile necesare constructiilor de locuinte sociale si altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultura, sport, protectie si asistentă socială, precum si de administratie publica si pentru autoritatile judecatoresti; salvarea, protejarea si punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor si siturilor istorice, precum si a parcurilor nationale, rezervatiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea si înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică si siguranta natională.

In ceea ce priveste operatiunile de circulatie imobiliara, Legea 24/2007, la articolul 18, alin 3, prevede ca instrainarea si atribuirea terenurilor cu spatii verzi se efectueaza cu pastrarea destinatiei de spatiu verde, nefacand distinctie de regimul dreptului de proprietate asupra terenului.

Astfel, Legea 24/2007 introduce practic o interdictie de retrocedare a terenurilor apartinand spatiilor verzi. In cazul terenurilor incadrate ca spatii verzi care au fost retrocedate, atribuite sau au devenit proprietatea privata a particularilor, proprietarii au obligatia de gestionare a acestora potrivit dispozitiilor legale si de a permite accesul publicului la acestea.

Concluzie: Regimul juridic aplicabil spatiilor verzi este restrictiv tocmai prin prisma importantei acestora in asigurarea calitatii factorului de mediu si a sanatatii populatiei, cu atat mai mult cu cat in Romania ne confruntam cu o criza a poluarii aerului. De aceea, legislatia aplicabila spatiilor verzi trebuie sa fie corelata cu celelalte dispoziti aplicabile.

Avand in vedere cele expuse mai sus, va SOLICITAM sa respingeti PUZ-ul si „conceptul propus”, acestea incalcand reglementarile legale privind existenta obligatorie a spatiilor verzi.”

Prin adresa inregistrata cu nr. 46922/06.06.2023, reprezentantul Asociatiei de proprietari din str.Calimanesti nr.1 bl.26, ne transmite următoarele:

”Revenind la Adresa noastra nr. 45705/30.05.2023, referitor la documentatia PUZ si RLU - Construire Complex multifunctional , Arad Cl. Iuliu Maniu nr.90-94, Cf 300522, in conformitate cu Ordinul 2701/2010, va aducem la cunostinta ca potrivit Legii 24/2007 este interzisa amplasarea de constructii permanente sau provizorii pe spatii verzi, cu exceptia aleilor pietonale, a mobilierului urban, amenajarilor pentru sport si odihna ori a altor constructii provizorii in concordanta cu destinatia de spatiu verde a terenului respectiv. În acest caz, pentru exceptiile strict prevazute de lege, amplasarea se va putea realiza numai in baza unei documentati de urbanism pentru intreaga suprafata, sub conditia ca suprafata cumulata a acestor obiective sa nu depasasca 10% din suprafata totala a spatiului verde. Articolul 18, aliniatul 5 din Legea 24/2007 prevede, de asemenea, ca este interzisa schimbarea destinatiei, reducerea suprafetelor ori stramutarea spatiilor verzi definite de prezenta lege. Aliniatul 6, LG 24/2007: Prin exceptie de la prevederile alin.(5), este permisa schimbarea destinatiei spatiilor verzi în vederea realizarii unor lucrari de utilitate publica, astfel cum acestea sunt prevazute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, republicata, altele decât cele privind constructiile locuintelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protectie si asistenta socială, organizatiilor neguvernamentale, precum si administratiei publice si autoritatilor judecătoresti.

Art. 6. din legea 33/1994 -Sunt de utilitate publica lucrarile privind: prospectiunile si explorarile geologice; extractia si prelucrarea substantelor minerale utile; instalatii pentru producerea energiei electrice; caile de comunicatii, deschiderea, alinierea si largirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrica,

telecomunicati, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalatii pentru protectia mediului; îndiguiri si regularizari de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă si atenuarea viiturilor; derivatii de debite pentru alimentari cu apă si pentru devierea viiturilor; statii hidrometeorologice, seismice si sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase si de alarmare a populatiei, sisteme de irigatii si desecari; lucrări de combatere a eroziuni de adâncime; cladirile si terenurile necesare constructiilor de locuinte sociale si altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protectie si asistență sociala, precum si de administratie publica si pentru autoritatile judecatoresti; salvarea, protejarea si punerea n valoare a monumentelor, ansamblurilor si siturilor istorice, precum si a parcurilor nationale, rezervatiilor naturale si a monumentelor naturii; prevenirea si înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale

- cutremure, inundatii, alunecari de terenuri; apărarea tarii, ordinea publica si siguranta natională. In ceea ce priveste operatiunile de circulatie imobiliara, Legea 24/2007, la articolul 18, alin 3, prevede ca instrainarea si atribuirea terenurilor cu spatii verzi se efectueaza cu pastrarea destinatiei de spatiu verde, nefacand distinctie de regimul dreptului de proprietate asupra terenului. Astfel, Legea 24/2007 introduce practic o interdictie de retrocedare a terenurilor apartinand spatiilor verzi. In cazul terenurilor incadrate ca spatii verzi care au fost retrocedate, atribuite sau au devenit proprietatea privata a particularilor, proprietarii au obligatia de gestionare a acestora potrivit dispozitiilor legale si de a permite accesul publicului la acestea.

Concluzie: Regimul juridic aplicabil spatiilor verzi este restrictiv tocmai prin prisma importantei acestora in asigurarea calitatii factorului de mediu si a sanatatii populatiei, cu atat mai mult cu cat in Romania ne confruntam cu o criza a poluarii aerului. De aceea, legislatia aplicabila spatiilor verzi trebuie sa fie corelata cu celelalte dispozitii aplicabile. Avand in vedere cele expuse mai sus, va SOLICITAM sa respingeti PUZ-ul si „conceptul propus”, acestea incalcand reglementarile legale privind existenta obligatorie a spatiilor verzi.”

Prin adresa inregistrata cu nr. 47533/07.06.2023, reprezentantul Asociatiei de Proprietari str. Calimanesti nr.10, bl34, ne transmite următoarele:

”Cu privire la adresa nr.46223/31.05.2023, referitor la documentatia PUZ si RLU construire Complex multifunctional, Arad Calea Iuliu Maniu nr 90-94, Cf 300522, in conformitate cu Ordinul 2701/2010, doresc sa va aducem la cunostinta urmatoarele:

Potrivit Legii 24/2007 este interzisa amplasarea de constructii permanente sau provizorii pe spatii verzi, cu exceptia aleilor pietonale, a mobilierului urban, amenajarilor pentru sport si odihna ori a altor constructii provizorii in concordanta cu destinatia de spatiu verde a terenului respectiv. In acest caz, pentru exceptiile strict prevazute de lege, amplasarea se va putea realiza numai in baza unei documentatii de urbanism pentru intreaga suprafata, sub conditia ca suprafata cumulata a acestor obiective sa nu depasasca 10% din suprafata totala a spatiului verde.

Articolul 18, aliniatul 5 din Legea 24/2007 prevede, de asemenea, ca este interzisa schimbarea destinatiei, reducerea suprafetelor ori stramutarea spatilor verzi definite de prezenta lege.

Aliniatul 6, LG 24/2007:

Prin exceptie de la prevederile alin. (5), este permisă schimbarea destinatiei spatilor verzi in vederea realizării unor lucrari de utilitate publica, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, republicată, altele decât cele privind constructiile locuintelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protectie si asistență socială, organizatiilor neguvernamentale, precum si administratiei publice si autorităților judecătoresti.

Art. 6. din legea 33/1994

Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospectiunile si explorările geologice; extractia si prelucrarea substantelor minerale utile; instalatii pentru producerea energiei electrice; caile de comunicati, deschiderea, alinierea si lărgirea strazilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicatii, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalatii pentru protectia mediului; îndiguiri si regularizari de râuri, lacuri de acumulare pentru sure de apă si atenuarea viiturilor; derivatii de debite pentru alimentări cu apă si pentru devierea viiturilor; statii hidrometeorologice, seismice si sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase si de alarmare a populatiei, sisteme de irigatii si desecări; lucrari de combatere a eroziunii de adâncime; cladirile si terenurile necesare constructiilor de locuinte sociale si altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protectie si asistență socială, precum si de administrate publica si pentru autoritatile judecatoresti; salvarea, protejarea si punerea in valoare a monumentelor,



- ansamblurilor si siturilor istorice, precum si a parcurilor nationale, rezervatilor naturale si a monumentelor naturale;
- prevenirea si inlaturarea urmarilor dezastrelor naturale - cutremure, inundati, alunecări de terenuri; apararea țării, ordinea publica si siguranta națională.

In ceea ce priveste operatiunile de circulatie imobiliara, Legea 24/2007, la articolul 18, alin 3, prevede ca instrainarea si atribuirea terenurilor cu spatii verzi se efectueaza cu pastrarea destinatiei de spatiu verde, nefacand distinctie de regimul dreptului de proprietate asupra terenului.

Astfel, Legea 24/2007 introduce practic o interdictie de retrocedare a terenurilor apartinand spatiilor verzi. In cazul terenurilor incadrate ca spatii verzi care au fost retrocedate, atribuite sau au devenit proprietatea privata a particularilor, proprietarii au obligatia de gestionare a acestora potrivit dispozitiilor legale si de a permite accesul publicului la acestea.

In concluzie: Regimul juridic aplicabil spatilor verzi este restrictiv tocmai prin prisma importantei acestora in asigurarea calitatii factorului de mediu si a sanatatii populatiei, cu atat mai mult cu cat in Romania ne confruntam cu o criza a poluarii aerului si pe viitor o alterare a calitatii aerului. De aceea, legislatia aplicabila spatilor verzi trebuie sa fie corelata cu celelalte dispozitii aplicabile.

Avand in vedere cele expuse mai sus, insistam si solicitam sa respingeti PUZ-ul si "conceptul propus", acestea incalcand reglementarile legale privind existenta obligatorie a spatilor verzi.

In speranta unei colaborari, va multumesc”

Solicitarile au fost transmise initiatorului si elaboratorului documentației pentru a raspunde motivat la data de 12.06.2023.

Prin adresa inregistrata cu nr. 51378/20.06.2023 initiatorul si elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

” Prezenta nota raspunde, punctual, la observatiile formulate de public referitor la propunerile preliminare privind documentatia Plan Urbanistic Zonal „ Construire Complex multifunctional ” Calea Iuliu Maniu nr. 90 – 94, inregistrate la Primaria Arad sub numerele: 45705 / 30.05.23 ; 45949 / 30.05.23 ; 46223 / 31.05.23 ; 46727 / 31.05.23 ; 46921 / 06.06.23 ; 46922 / 06.06.23 :47533 / 07.06.23.

1. Referitor la observatiile formulate prin adresele:

- [redacted] 45705 / 30.05.23 Asociatia de proprietari str. Calimanesti nr 3, bloc 27 prin reprezentant doamna [redacted]
- [redacted] 45949 / 30.05.23 Asociatia de proprietari str. Calimanesti nr 1, bloc 26 prin reprezentant domnul [redacted]
- [redacted] 46223 / 31.05.23 Asociatia de proprietari str. Calimanesti nr 10, bloc 34 prin presedinte domnul Bica Florin
- [redacted] 46727 / 31.05.23 Asociatia de proprietari str. Calimanesti nr 5, bloc 34 prin presedinte domnul [redacted]

facem urmatoarele precizari:

- Panoul pentru informarea si consultarea populatiei privind Propunerile preliminare de reglementare din punct de vedere urbanistic a amplasamentului din Arad, Calea Iuliu Maniu 90 – 94, identificat cu C.F. 300522 Arad, in suprafata de 4924 mp. a fost instalat de beneficiar la data de 19.05,2023. demers probat prin materialul fotografic, datat, depus la Primaria Arad. – Serviciul Dezvoltare Urbana si Protejarea Monumentelor.

- In adresele de mai sus se reclama faptul ca petentii nu au fost notificati cu privire la consultarea documentatiei. Serviciul Dezvoltare Urbana si Protejarea Monumente din cadrul Primariei Arad, in sarcina caruia, conform legii, cade responsabilitatea informarii si consultarii publicului poate face dovada efectuarii acestui demers.

- Referitor solicitarea de a verifica „corectitudinea datelor de pe panou precizam urmatoarele: panoul afisat pe amplasament are un continut standard cuprinzind data anuntului, etapa de consultare, amplasamentul, suprafata reglementata, nume initiatori / beneficiari, nume elaborator, adresa la care poate fi consultata documentatia si perioada in care observatiile pot fi formulate si transmise, in urma cosultarii documentatiei depuse spre aprobare la Primaria Arad.

Nota:

Fotografiile cu Panourile de anunt atasate adreselor de mai sus, sunt cele afisate de Initiator in Etapa I-a de consultare a populatiei din data de 18.04.22, panouri prin care se anunta INTENTIA DE ELABORARE a PUZ-ului.

Mentionam ca in perioada 18.04.22 – 28.04.22 stabilita pentru formularea de observatii si propuneri, la Primaria Municipiului Arad nu au fost inregistrate reactii ale populatiei

2. Referitor la dezacordul petentilor privind diminuarea / dezafectarea spatiilor verzi

Precizam: Incinta propusa a fi reglementata prin documentatia P.U.Z., supusa consultarii, identificata cu C.F. 300522 Arad, in suprafata de 4924 mp., este proprietate privata a beneficiarilor, dobândit prin cumparare, liber de sarcini, având categoria de folosinta curti constructii si nu este evidentiata in Registrul Local al Spatiilor Verzi din Municipiul Arad ( baza de date gestionata de UAT Arad prin Primaria Municipiului Arad, elaborata in temeiul prevederilor Legii nr.24/2007, privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, republicata cu modificarile si complectarile ulterioare si a Ordinului 1549/2008 privind aprobarea Normelor tehnice privind elaborarea Registrului local al spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, cu modificarile si complectarile ulterioare ).

Suprafata spatiilor verzi din perimetrul incintei propusa spre reglementare a fost dimensionata conform prevederilor HCL Arad nr. 572 din 26 oct 2022. Calculul necesarului de spatii verzi din incinta este detaliat in Anexa 2 a Memoriului Justificativ.

Referitor la diminuarea spatiilor verzi, exterioare incintei, ca urmare a realizarii parcarii publice, propusa adiacent laturii estice a amplasamentului, precizam ca amplasarea si dimensionarea acesteia are un caracter strict de propunere, inaintata spre analiza si decizie, Autoritatilor Administratiei Publice Locale, in baza disponibilitatii beneficiarului de a asigura finantarea, din fonduri proprii, a acestei dotari cu caracter public. Am apreciat ca realizarea acestei dotari ar contribui la decongestionarea carosabilului din zona.

Mentionam ca realizarea sau nerealizarea acestei dotari nu influenteaza indicatorii urbanistici propusi spre reglementare pentru incinta ce face obiectul prezentei documentatii PUZ.

Nota: Parcarea publica, exterioara incintei, are un caracter de propunere ce se supune analizei si deciziei Autoritatilor Administratiei Publice Locale sub aspectul oportunitatii si legalitatii demersului propus. Autorizarea pentru amplasarea si executarea acesteia se va putea face in baza unei documentatii distincte cu indeplinirea pasilor legali prevazuti de legislatia in vigoare.

2. Referitor la observatiile formulate prin adresele:

- 46921 / 06.06.23 Asociatia de proprietari str. Calimanesti nr 3, bloc 27 prin reprezentant doamna [REDACTED]
- 46922 / 06.06.23 Asociatia de proprietari str. Calimanesti nr 1, bloc 26 prin reprezentant domnul [REDACTED]
- 47533 / 07.06.23 Asociatia de proprietari str. Calimanesti nr 10, bloc 34 prin presedinte domnul [REDACTED]

Prin care se solicita respingerea Documentatiei Plan Urbanistic Zonal „Construire Complex multifunctional ” Calea Iuliu Maniu nr.90 – 94, invocând prevederile Legii 24/2007 Legea Spatiilor Verzi

Precizam: Prevederile Legii 24/2007 nu sunt aplicabile incintei propuse spre reglementare identificata cu C.F. 300522 Arad in suprafata de 4924 mp teren proprietate privata a beneficiarilor, dobândit prin cumparare, liber de sarcini, având categoria de folosinta curti constructii. Terenul nu este evidentiata in Registrul Local al Spatiilor Verzi din Municipiul Arad ( baza de date gestionata de UAT Arad prin Primaria Municipiului Arad, elaborata in temeiul prevederilor Legii nr.24/2007, privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, republicata cu modificarile si completarile ulterioare si a Ordinului 1549/2008 privind aprobarea Normelor tehnice privind elaborarea Registrului local al spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, cu modificarile si completarile ulterioare).

Prevederile Legii 24/2007 pot fi invocate, cu referire la propunerea de amplasarea a parcarii publice ( 48 locuri) limitrof laturii estice a amplasamentului, in zona verde existenta (domeniu public) in masura in care terenul respectiv este evidentiata in Registrul Local al Spatiilor Verzi din Municipiul Arad.

Intr-o atare situatie, conform art.18 alin.4 din Legea 24/2007 republicata, prevede „schimbarea destinatiei terenurilor inregistrate in Registrul Local al Spatiilor Verzi se poate face numai pentru lucrari de utilitate publica stabilite in baza documentatiilor de urbanism aprobate conform legislatiei in vigoare,„

Cade in sarcina Autoritatilor Administratiei Publice Locale analizarea oportunitatii / inoportunitatii promovarii propunerii inaintate si oferata de beneficiar.

Mentionam ca realizarea sau nerealizarea acestei dotari nu influenteaza indicatorii urbanistici propusi spre reglementare pentru incinta ce face obiectul prezentei documentatii PUZ.

Observatii :

Prealabil solicitarii Avizului de Mediu titularul a adus la cunostinta publicului Decizia etapei de incadrare prin publicarea acesteia in cotidianul Glasul Aradului din data de 24.11.2022, anunt inregistrat la APM Arad cu nr. 362/R/17949 din 24.11.2022.

Anuntul privind decizia etapei de adoptare a planului a fost postat pe site-ul APM Arad in data de 18.11.2022, fara a fi primite comentarii sau propuneri din partea publicului pentru reconsiderarea Deciziei."

Raspunsul a fost transmis tuturor contestatarilor prin posta si prin email la data de 21.06.2023 împreuna cu copia notificărilor transmise proprietarilor imobilelor invecinate și cu mențiunea că, în vederea respectării prevederilor Ordinului 2701/2010, procedura de informare și consultare a populației se va relua in perioada 26.06.2023-10.07.2023 cu respectarea tuturor obligațiilor cu privire la modul de afișare.

Prin adresa inregistrata cu nr. 51380/20.06.2023 inițiatorul si elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

"Prezenta nota raspunde, punctual, la observatiile formulate de domnul [REDACTED] referitor la propunerile preliminare privind documentatia Plan Urbanistic Zonal „, Construire Complex multifunctional ” Calea Iuliu Maniu nr.90 – 94, inregistrata la Primaria Arad sub numarul: **46918 / 06.06.23**

Referitor la observatiile formulate prin adresa:

- 46918 / 06.06.23 - inaintata de domnul [REDACTED]  
facem urmatoarele precizari:

- Domnul [REDACTED] reclama faptul ca aprobarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal „,Construire Complex multifunctional ” Calea Iuliu Maniu nr.90 – 94 ar conduce la transformarea amplasamentului din zona verde in zona de servicii apreciind ca un atare demers este interzis prin lege.

Precizam: Incinta propusa a fi reglementata, identificata cu C.F. 300522 Arad in suprafata de 4924 mp este proprietate privata a beneficiarilor, dobindită prin cumparare, liberă de sarcini, având categoria de folosinta curti constructii si nu este evidentiata in Registrul Local al Spatiilor Verzi din Municipiul Arad ( baza de date gestionata de UAT Arad prin Primaria Municipiului Arad, elaborata in temeiul prevederilor Legii nr.24/2007, privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, republicata cu modificarile si completarile ulterioare si a Ordinului 1549/2008 privind aprobarea Normelor tehnice privind elaborarea Registrului local al spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, cu modificarile si completarile ulterioare ).

- Domnul [REDACTED] reclama neclaritati si erori referitoare la calculul Necesariului de parcare

Precizam : Calculul necesariului de parcare pentru incinta propusa spre reglementare este detaliat in Anexa 1 a memoriului justificativ, raportat la prevederilor HG 525 / 1996, actualizată .

Spre exemplificare: calcul necesar locuri de parcare conform HGR 525/1996 cu indici min./max.- conform Anexa 5, raportat la propunerile din documentatie:

Funcțiune	Indici de calcul		Calculat		Propus .
	min.	max.	min.	max.	
1.COMERT 2000 mp		1loc/50 mp	40 locuri		40 locuri
2.SERVICII 360 salariați	1loc/30sal.+20%	1loc/10sal.+20%	15 locuri	44 locuri	36 locuri
3.LOCUINTE 84 apart.	1loc / 10apart.	1loc /.2 apart.	9 locuri	42 locuri	126 locuri
TOTAL			64 locuri	126 locuri	202+ 6 locuri .

Referitor la parcare publică propusa adiacent laturii estice a amplasamentului, mentionam ca amplasarea si dimensionarea acesteia are un caracter strict de propunere inaintata spre analiza si decizie Autoritatilor Administratiei Publice Locale, in baza disponibilitatii beneficiarului de a asigura finantarea, din fonduri proprii, a acestei dotari cu caracter public. Am apreciat ca realizarea acestei dotari ar putea contribui la decongestionarea carosabilului din zona.

Mentionam ca realizarea sau nerealizarea acestei dotari nu influenteaza indicatorii urbanistici propusi spre reglementare pentru incinta ce face obiectul prezentei documentatii.

- Domnul [REDACTAT] reclama indicii de spatii verzi propusi in proiect

Precizam: Suprafata spatiilor verzi din perimetrul incintei propusa spre reglementare a fost dimensionata conform prevederilor HCLM Arad nr. 572 din 26 oct 2022, Calculul spatiilor verzi din incinta este detaliat in Anexa 2 a Memoriului Justificativ

- Domnul [REDACTAT] contesta POT-ul de 80% propusi in proiect

Precizam. Amplasamentul propus spre reglementare este situat in UTR 5 din PUG ul Municipiului Arad, in vigoare. Pentru UTR 5 POT-ul maxim admis este 85%

- Domnul [REDACTAT] sesizeaza lipsa adapost ALA

Precizam: Documentatia PUZ supusa consultarii are Aviz favorabil emis de ISU Vasile Goldis Arad - Protectie Civila Nr. 4220721/12.07.21 ( anexat in documentatie )

- Cu privire la „, numarul de etaje „, Domnul [REDACTAT] ne notifica faptul ca „, toate cladirile invecinate cladirii indicate in proiect / documentatia PUZ au inaltime de maxim P+4E”

Precizam: Aspectul arhitectural-urbanistic al zonei este caracteristic dezvoltării urbane initiate la inceputul anilor 70. Ansamblul urbanistic generat in perioada anilor 70 - 90 cuprinde Sala polivalenta Victoria, Bazinul de inot Delfinul , blocuri de locuinte cu un regim construit P+4 ÷ P+10 pe latura estica si blocuri P+10 cu spatii comerciale la parter pe latura vestica a salii de sport la care se adauga amenajari de spatii verzi, parcuri si cai carosabile rezultind un ansamblu construit reprezentativ pentru perioada respectiva

Ca elaboratori al prezentei documentații, considerăm că insertul functional propus este oportun si pe deplin justificat din punct de vedere urbanistic in raport cu potențialul și caracteristicile urbanistice a zonei.

Edificarea ansamblu construit multifunctional la parametrii previzionati de beneficiari va contribui la ameliorarea aspectului urban al Căii Iuliu Maniu, principala artera de penetratie in municipiu pe directia est - vest si va conduce la o mai bună valorificare a potentialului oferit de amplasament.

Din punct de vedere social si economic realizarea investitiei ce face obiectul prezentei documentatii va avea un impact pozitiv prin extinderea gamei de dotari si servicii existente in zona, având ca rezultat final o mai buna deservire a populatiei atât la nivelul zonei in sine, cât si la nivelul intregului municipiu.

Nota:

Mentionam ca in perioada 18.04.22 - 28.04.22 stabilita pentru formularea de observatii si propuneri, la Primaria Municipiului Arad nu au fost inregistrate reactii ale populatiei.

Prealabil solicitarii Avizului de Mediu titularul a adus la cunostinta publicului Decizia etapei de incadrare prin publicarea acesteia in cotidianul Glasul Aradului din data de 24.11.2022, a fost inregistrat la APM Arad cu nr. 362/R/17949 din 24.11.2022.

Anuntul privind decizia etapei de adoptare a planului a fost postat pe site-ul APM

Arad in data de 18.11.22, fara a fi primite comentarii sau propuneri din partea publicului pentru reconsiderarea Deciziei.

Parcarea publica, exteriora incintei, are un caracter de propunere ce se supune analizei si deciziei Autoritatilor Administratiei Publice Locale sub aspectul oportunitatii si legalitatii demersului propus. Autorizarea pentru amplasarea si executarea acesteia se va putea face in baza unei documentatii distincte cu indeplinirea pasilor legali prevazuti de legislatia in vigoare.”

Raspunsul a fost transmis contestatarului prin posta si prin email la data de 21.06.2023 cu mențiunea că, în vederea respectării prevederilor Ordinului 2701/2010, procedura de informare și consultare a populației se va relua in perioada 26.06.2023-10.07.2023 cu respectarea tuturor obligațiilor cu privire la modul de afișare.

Prin adresa nr.ad. 51378, 51380/A5/21.06.2023 s-a comunicat inițiatorului și elaboratorului documentației urmatoarele:

- răspunsurile la sesizarile înregistrate la Primăria Municipiului Arad cu nr. 51380/20.06.2023 și nr. 51378/20.06.2023, au fost transmise contestatarilor la data de 21.06.2023.

- în vederea respectării prevederilor Ordinului 2701/2010, vă comunicăm că procedura de informare și consultare a populației se va relua in perioada 26.06.2023-10.07.2023 cu respectarea tuturor obligațiilor cu privire la modul de afișare.

La data de 26.06.2023 s-a afisat anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ pe pagina de internet și la sediul instituției.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 26.06.2023-10.07.2023.

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

- Prin adresa înregistrată cu nr.56084/06.07.2023 Asociația de proprietari str. Calimanesti nr 10, bloc 34 prin presedinte domnul [REDACTAT] ne transmite următoarele:

”Va informam ca ne mentinem dezacordul privind diminuarea/dezafectarea spatiilor verzi si solicitam respingerea documentatiei PUZ- Construire complex multifunctional Calea Iuliu Maniu nr.90-94, invocand prevederile Legii 24/2007, Legea spatiilor verzi.

Astfel: conform Notei de raspuns inregistrata la Primaria Mun. Arad, atat la punctul 2 cat si la punctul 3 se specifica: Terenul nu este evidentiata in registrul local al spatilor verzi din Mun. Arad ”va atasez link-ul catre „situatia existenta” din propriul studiu de oportunitate PUZ in care se poate observa cu claritate existenta spatiului verde (marcat in poza de mai jos cu contur albastru) aflat in zona in discutie.”

Prin adresa înregistrată cu nr. 56453/07.07.2023 proprietarul imobilului identificat cu CF 323599 Arad, ne transmite următoarele:

”Prin prezenta adresa doresc sa aduc in fata dvs. urmatoarele aspecte tinand de documentatia de urbanism sus mentionata, precum si fata de documentul - Nota de raspuns - formulat de beneficiari prin avocat inreg. la primaria Arad sub nr. 51380 din 20.06.2023:

1. Subsemnatul am formulat observatii fata de documentatia de urbanism sus-mentionata pe care le-am adresat d-lui Primar al Mun. Arad precum si distinsilor Consilieri Locali ai Mun. Arad.

Prin urmare, rog ca adresele subsemnatului sa fie aduse la cunostiinta d-lui Primar precum si al doamnelor si domnilor Consilieri Locali. De asemenea, solicit ca raspunsurile fata de aspectele formulate de subsemnatul sa fie formulate de care Primaria Arad prin reprezentanti - departamente de specialitate si nu de catre terte persoane interesate in prezenta cauza. Imi sustin si justific aceasta solicitare fata de Primaria Municipiului Arad in calitate de cetatean platitor de taxe si impozite locale care Municipiul Arad.

2. In completarea adresei subsemnatului data 2 iunie 2023 - si inreg. la Prim. Arad sub nr. 46918 din data de 6 iunie 2023 - pe care o sustin in continuare in integralitatea ei, doresc sa revin si sa subliniez următoarele aspecte fata de documentatia de urbanism sus-mentionata:

2b.) Documentatia nu contine proiect de specialitatea drumuri cu semnatura verficator de specialitate pentru propunerea de parcare subterana. Solutia prezentata nu este una practicabila din punct de vedere tehnic.

2c.) Nu exista practic cai de acces adecvate la parcare subterana. O rampa de acces la o parcare subterana sau supraterana trebuie sa aiba o lungime de minim 18 metri pentru a se incadra in maxim grade rampa.

2d.) In conditiile in care actualmente pe terenul indicat se gaseste o parcare utilizata de locatarii din zona, este evident ca noua parcare "exteriora" propusa in lateral pe domeniul public va fi ocupata intotdeauna de locatarii care folosesc parcare actuala, fapt care nu va desconggestiona sub nici o forma zona.

2e.) Reiterez faptul ca desi terenul in cauza este "curti-constructii" in CF, acest fapt este irelevant din punct de vedere urbanistic deoarece acest teren este "zona verde" conform prevederilor actuale ale PUG aplicabil. Iar pe "zona verde" este interzis a se construi.

Prezentul proiect - in situatia aprobarii - ar afecta negativ in mod semnificativ calitatea vietii persoanelor care locuiesc in zona Polivalenta prin eliminarea spatiului verde si supraaglomerarea zone cu autoturisme care nu vor avea unde parca. Majoritatea oraselor europene cauta solutii pentru a reduce "spatiile si suprafetele betonate" din orase intrucat au inteles ca "verdele" ridica calitatea vietii urbane prin cresterea calitatii aerului, reducerea temperaturilor din ce in ce mai ridicate din sezoanele de vara, prin cresterea accesului oamenilor la parcuri verzi, etc. Astfel, interesul mercantilor al celor putini trebuie sa fie subordonat interesului general al comunitatii prin grija si diligenta Dvs..

Pe cale de consecinta si in virtutea celor indicate in adresa subsemnatului din 2 iunie 2023 si in prezenta adresa va rog respectuos sa RESPINGETI documentatia de urbanism P.U.Z. si

R.L.U. - construire complex multifunctional, amplasament intravilan Municipiul Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 90 - 94, generat de imobilul identificat cu C.F. 300522 Arad, suprafata reglementata 4924 m, beneficiari Pasca Florin Lucian si Pasca Mihai.”

Sesizarile au fost transmise inițiatorului si elaboratorului documentației la data de 11.07.2023

Prin adresa înregistrata cu nr.55281/04.07.2023 [REDACTAT], ne transmite următoarele:

”...nu sunt de acord cu construirea unui complex multifunctional in zona Polivalenta. Nu locuiesc in zona respectiva dar conder ca e mai bine sa ramana asa zona, cu spatiu verde. Mai bine sa se incerce in zona fostei fabrici de zahar de pe malul Muresului sau unde a fost Tricoul Rosu. Bafta!”

Prin adresa înregistrata cu nr.54651/03.07.2023 Asociatia de proprietari str. Calimanesti nr 3, bloc 27 prin reprezentant doamna [REDACTAT], ne transmite următoarele:

”Va informam ca ne mentinem dezacordul privind diminuarea/dezafectarea spatiilor verzi si solicitam respingerea documentatiei PUZ Construire complex multifunctional Cl.Iuliu Manu nr.90-94, invocand prevederile Legii 24/2007, Legea spatiilor verzi.

Astfel: conform Notei de raspuns inregistrata la Primaria Mun. Arad, atat la punctul 2 cat si la punctul 3 se specifica „Terenul nu este evidentiat in registrul local al spatiilor verzi din Mun. Arad” va atasez link catre „situatia existenta” din propriul studiu oportunitate PUZ in care se poate observa cu claritate existenta spatiului verde aflat in zona in discutie [https://www.primariaarad.ro/dm\\_arad/portal.nsf/E8AB154C62183602C2258823004659CA/\\$FILE/SITUATIA%20EXISTENTA.pdf?Open](https://www.primariaarad.ro/dm_arad/portal.nsf/E8AB154C62183602C2258823004659CA/$FILE/SITUATIA%20EXISTENTA.pdf?Open)”

Sesizarile au fost transmise initiatorului si elaboratorului documentatiei la data de 11.07.2023

Prin adresa înregistrata cu nr.57308/11.07.2023 dl. [REDACTAT], ne transmite următoarele:

”...luand la cunostiinta din afisajul panotat despre documentatia de urbanism PUZ si RLU - construire complex multifunctional cu amplasament in intravilanul Municipiului Arad, Calea Iuliu Maniu, nr 90-94, generat de imobilul identificat in CF 300522 Arad, va rog sa examinati cu multa atentie situatia spatiilor verzi, pentru ca terenul se afla inregistrat in Registrul Local al Spatiilor Verzi din Municipiul Arad, si ca atare se impune a fi conservat si nu afectat edificarii unor imobile.

Avand in vedere lipsa acuta a parcurilor, zonelor de recreere si in general a spatiilor verzi constituite de-a lungul anilor, inteleg ca in nume propriu si in reprezentarea proprietarilor blocului nr 28 sa examinati daca pozitia noastra este corecta sau nu, in acest sens sa va formulati o opinie de neoportunitate a schimbarii destinatiei.”

Prin adresa înregistrată cu nr. 56735/10.07.2023, reprezentantul Asociatiei de Proprietari str. Calimanesti nr.5, bl 28, ne transmite următoarele:

”Va informam ca ne mentinem dezacordul privind diminuarea/dezafectarea spatiilor verzi si solicitam respingerea documentatiei PUZ Construire complex multifunctional Calea Iuliu Maniu nr. 90-94, invocand prevederile Legii 24/2007 Legea spatiilor verzi.

Astfel: conform Notei de raspuns inregistrata la Primaria Mun. Arad, atat la punctul 2 cat si la punctul 3 se specifica "Terenul nu este evidentiat in registrul local al spatiilor verzi din Mun. Arad"

•va atasez link-ul catre „situatia existenta” din propriul studiu de oportunitate PUZ in care se poate observa cu claritate existenta spatiului verde (marcat in poza de mai jos cu contur albastru), aflat in zona in discutie

[https://www.primariaarad.ro/dm\\_arad/portal.nsf/E8AB154C62183602C2258823004659CA/\\$FILE/SITUATIA/20EXISTENTA.pdf?Open](https://www.primariaarad.ro/dm_arad/portal.nsf/E8AB154C62183602C2258823004659CA/$FILE/SITUATIA/20EXISTENTA.pdf?Open) precum si imaginea atasata.”

Sesizarile au fost transmise initiatorului si elaboratorului documentatiei la data de 12.07.2023

Prin adresele înregistrate cu nr. 60385/24.07.2023 și nr. 61061/26.07.2023 initiatorul si elaboratorul documentatiei transmit urmatoarele raspunsuri:

”2. Referitor la dezacordul petentilor privind diminuarea / dezafectarea spatiilor verzi

Reiteram argumentatia formulata in nota de raspuns precedenta:

Incinta propusa a fi reglementata prin documentatia P. U.Z., supusa consultari, identificata cu C.F 300522 Arad, in suprafata de 4924 m., este proprietate privata a beneficiarilor, dobindit prin cumparare, liber de sarcini, avid categoria de folosinta curti constructii si nu este evidentiat in Registrul Local al Spatiilor

Verzi din Municipiul Arad ( baza de date gestionata de UAT Arad prin Primaria Municipiului Arad, elaborata in temeiul prevederilor Legii nr.24/2007, privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, republicata cu modificarile si completarile ulterioare si a Ordinului 1549/2008 privind aprobarea Normelor tehnice privind elaborarea Registrului local al spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, cu modificarile si completarile ulterioare ).

Menționăm:

-Statutul juridic al terenurilor din zona este descris in Plansa 03A Circulatia terenurilor.

- Plansa Situatia existenta 02A invocata si imaginea atasata reflecta situatia de fapt astfel cum se regaseste in teren la momentul intocmirii documentatiei referitoare la incinta propusa spre reglementare si nu reflecta situatia juridica relativa la suprafetele respective de teren.

- Suprafata spatiilor verzi din perimetrul incintei propusa spre reglementare a fost dimensionata conform prevederilor. HCL. Arad. nr. 572 din 26 oct 2022. Calculul necesarului de spatii verzi din incinta este detaliat in Anexa 2 a Memoriului Justificativ.

Nota: rezulta ca, in fapt, se desfiinteaza 2896 mp spatiu verde si se propun 2944mp

Observații:

- Faptul ca parte din terenul in cauza este folosit ca zona verde nu ii confera automat statut juridic de spatiu verde apartinând domeniului public. Statutul juridic al terenului este cel de proprietate privata cu toate drepturile ce deriva din acest statut, garantate de Constitutia Romaniei.

- Prevederile Legii 24/2007 nu sunt aplicabile incintei propuse spre reglementare identificata cu C.F. 300522 Arad, in suprafata de 4924 mp., care este teren proprietate privata a beneficiarilor, dobindit prin cumparare, liber de sarcini, având categoria de folosinta curti constructii.

- Terenul nu are regimul juridic de spatiu verde, ca atare nu este evidentiat in Registrul Local al Spatiilor Verzi din Municipiul Arad. Categoria de folosinta a terenului este Curti Constructii astfel cum rezulta din Cartea Funciara a imobilului. In consecinta nu ne aflam in situatia unei schimbari a regimului juridic/incadrării juridice a terenului din spatiu verde într-un teren cu alta destinatie.

Referitor la diminuarea spatiilor verzi, exterioare incintei, ca urmare a realizarii parcarii publice, propusa adiacent laturii estice a amplasamentului, precizam ca amplasarea si dimensionarea acesteia are un caracter strict de propunere, inaintata spre analiza si decizie, Autoritatilor Administratiei Publice Locale, in baza disponibilitatii beneficiarului de a asigura finantarea, din fonduri proprii, a acestei dotari cu caracter public. Am apreciat ca realizarea acestei dotari ar contribui la decongestionarea carosabilului din zona, sub conditia respectarii limitelor si conditiilor imperative ale legii.

Subliniem faptul ca realizarea sau nerealizarea acestei dotari nu influenteaza indicatorii urbanistici propusi spre reglementare pentru incinta ce face obiectul prezentei documentatii PUZ.

Precizam ca toate conditiile legale imperative necesare aprobarii acestei documentatii PUZ sunt indeplinite iar confirmarea acestui fapt il reprezinta tocmai emiterea tuturor autorizarilor necesare care fac parte din documentatia PUZ propusa spre aprobare.”

Raspunsurile au fost transmise contestatarilor în perioada de 26.07 -01.08.2023.

Nu au mai fost primite alte sesizari.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

ARHITECT ȘEF

Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Director executiv	Ing. Mirela Szasz		
Verificat	Șef serviciu	Ing. Claudia- Voichița Handrea		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		

