

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR. 56897 /A5/ 28.06.2024

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 zona locuințe colective și funcțiuni complementare

- Proprietari/dezvoltatori: **SC DURAL CELSTAR BBS CONSTRUCT SRL**
 - Amplasament - municipiul Arad, Câmpul Liniștii FN, CF 345936 Arad
 - Proiectant general – **SC L&C TOTAL PROIECT SRL**, arh.RUR Cioara Lucian, proiect nr.04/2022
- 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 cu nr. 14639/23.02.2023, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare 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 în data de 06.03.2023;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 06.03.2023 pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 06.03.2023-16.03.2023 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. 62777/01.08.2023, a completărilor depuse cu nr.73903/12.09.2023 și a adresei Direcției Venituri, Serviciul Impunere persoane fizice nr.76158/25.09.2023, 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 și afișare la sediu în data de 23.10.2023;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 23.10.2023 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 la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 23.10.2023-06.11.2023 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor 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 extras CF 302465, CF 324983, CF 333142, top 161.1569/1/3/16, CF 344912, SC FREE STYLER SRL, DIRECȚIA PATRIMONIU.

Menționăm că prin adresa Direcției Venituri nr.76158/25.09.2023 am fost informați că nu a putut fi identificată conform evidenței creanțelor fiscale, adresa de domiciliu a proprietarului imobilului identificat cu CF 310704.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de proprietarii imobilului identificat cu CF 333142 la data de 31.10.2023.

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

Prin emailul înregistrat cu nr.91403/08.11.2023 proprietarul imobilului identificat cu CF 346526, SC FREE STYLER SRL, ne transmite următoarele:

”În urma studierii documentației puse la dispoziție NU SUNTEM de acord cu propunerea de urbanism înaintată de către SC DURAL CELSTAR BBS CONSTRUCT SRL din următoarele motive:

1. Această propunere afectează în mod direct proprietatea noastră
2. În acest sens drumurile propuse sunt neconforme
3. Având în vedere orientarea Nord-Sud aceste imobile (cca 30m înălțime) vor umbri proprietatea noastră
4. Intentionăm pe viitor realizarea unei zone cu regim de înălțime mic (P+2E+M) iar în imediată apropiere se solicită clădiri cu înălțimea de 30m D+P+7E+ER.”

Solicitarea a fost transmisă prin email inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 10.11.2023 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.93016/15.11.2023 elaboratorul documentației ne transmite următoarele:

”Referitor la mențiunile comunicate:

I. Această propunere afectează în mod direct proprietatea noastră;

Conform propunerii preliminare PUZ, s-a răspuns solicitării adresei Primăriei Municipiului Arad. Direcția Construcții și Dezvoltare Urbană nr.92929/29.12.2022 prin care s-a cerut un Studiu de cvartal prin care să prezinte o soluție de posibilă dezvoltare ulterioară a unei noi trame stradale, prin care să NU se împiedice posibilă dezvoltare a terenurilor din jur, ceea ce s-a și făcut și aprobat. Chiar dacă limitrof terenului nostru nu aveam alte documentații de urbanism începute, prin soluția prezentată am facilitat posibilă dezvoltare a tramei stradale și care să faciliteze toți vecinii, fără a ingradi pe vreunul din aceștia. Mențiunea că terenul vecinului de la nord este afectat direct nu este reală, reglementarea făcându-se doar în incinta propunerii. Adică terenul proprietatea noastră. Posibilele drumuri marcate au rol de studiu și vor putea/sau nu, să fie preluate de către aceștia, evident în urma unei ședințe CTATU Arad.

2. Drumurile propuse sunt neconforme;

Conformitatea/conformarea acestor drumuri nu face obiectul studiului nostru, Studiul de cvartal accentuează/arată posibile variante de dezvoltare, care pot fi multiple, funcție de necesitatea investitorilor dar și de integrarea acestora în rețeaua urbană existent/propusă, într-un mod echitabil dar și sustenabil ca și predicție urbană.

3. Având în vedere orientarea Nord-Sud, aceste imobile (cca 30 m înălțime) vor umbri proprietatea noastră;

Referitor la orientare, aceasta este ceea mai favorabilă, adică către nord o latură scurtă. Menționez ca este ceea mai favorabilă chiar și pentru vecin, posibila umbră este CEA MAI MICA, iar normele de proiectare prevăd că încăperile trebuie să aibă lumina direct(soare), ceea ce face imposibilă o alta orientare a fațadelor lungi ! În plus, retragerea față de limita nordică de proprietate este de 10 m, noi discutând aici de o zonă de implantare, neavând în acest moment demarată faza de proiectare a vreunui imobil. Mai mult, prin adresa nr.95808/22.02.2023, Primăria a cerut și un al doilea acces la partea nordică a lotului, deci către proprietatea vecinului, ca acces secundar, dar ceea ce implică o minima retragere și pentru viitoarea dezvoltare pe acel teren. Concluzia este ca NU se pune problema ca posibila umbrire să fie dezavantajoasă.

4. Intenționăm pe viitor realizarea unei zone rezidențiale cu regim de înălțime mic (P+2E+M) iar la imediata apropiere se solicită clădiri cu înălțime de 30 m D+P+78+Er; Menționăm că, conform PUG în vigoare zona era una industrială, noi demarând procedura PUZ pe zona depozitare/industrie nepoluantă, conform CU 720/15.04.2022 pînă care am cerut și primit pentru Zona Servicii și Depozitare/mica producție nepoluantă, conform PUG. Dar, datorită noii direcții de dezvoltare a zonei (zonă locuințe ARED mai spre sud și locuințe colective și funcțiuni complementare (Athena) peste drumul Câmpul Liniștii, precum și demararea noului PUG, l-a recomandarea Primăriei am fost de acord cu schimbarea de abordare și repornirea procedurii pentru locuințe colective cu regim de înălțime mare, pe o arteră de acces/ieșire din oraș către centura de Nord Arad.

Faptul că vecinul dorește un regim mic de înălțime nu ne privește, mai ales dacă merge tot pe locuințe colective.

În speranța înțelegerii punctului nostru de vedere precum și a dreptului pe care îl avem de a dezvolta tema dorită pe terenul nostru (mai ales că am dat dovadă de înțelegere atunci când am renunțat la tema inițială), îndeplinind toate prevederile legale și având deja aviz de oportunitate emis favorabil, vă rugăm a ne sprijini în parcurgerea și a celorlalte etape din procesul de avizare a documentației noastre.”

Răspunsul a fost transmis contestatarului prin email la data de 17.11.2023.

Nu au mai fost înregistrate alte sesizări cu privire la reglementările propuse.

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	Semnatura	Data
	Sef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei		28.06.2024
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		28.06.2024

A.G/A.G, 2ex/dos.et.III