

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

Etapă a 2-a – Consultarea asupra propunerilor preliminare

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

P.U.Z. și R.L.U. – Zona rezidențială și funcțiuni complementare

Amplasament: - municipiul Arad, str. Măslinului nr.7,14,15,16,18

Beneficiar: - Ardelean Catalin Ioan

Proiectant: - SC ARHITECTONIC SRL, arh. RUR Doriană Balogh, proiect nr.172/2024

În vederea informării și consultării publicului s-au efectuat următoarele activități la etapa 2 – etapa de elaborare a propunerilor PUZ :

- urmare cererii depuse de către beneficiar cu nr.17749/27.02.2025 și completările depuse cu nr.25231/19.03.2025, s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 25.03.2025.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 25.03.2025-08.04.2025.

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism, proprietarii parcelelor identificate cu CF 339915, CF 366176, CF 340915, CF 365969, CF 339799, CF 339814, CF 330094, CF 366091, CF 363668, CF 340943, CF 364734, CF 364744, CF 341223, CF 328986, CF 341381, CF 345956, CF 363667, CF 339904, DIRECTIA PATRIMONIU.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.31313/03.04.2025, SC ME BA ERIK HOUSE SRL, ne transmite că nu este de acord cu soluția de trafic propusă, deoarece "PUZ-ul în cauză are deja strada Maslinului ca si acces si nu se poate corela cu strada Grigore Antipa fără a avea acordul juridic al proprietarului terenului înscris în CF nr. 339915 - Arad si a parcelei UAT Arad înscrisa în CF nr. 339887 - Arad pentru care trebuie să se obțină Hotărâre a Consiliului Local. Totodata, precizez că această corelare produce trafic suplimentar inutil strazii Grigore Antipa care a fost proiectată pentru a suporta traficul familiei [REDACTED]."

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 08.04.2025, pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.36462/17.04.2025 inițiatorului și elaboratorului documentației ne transmit următorul răspuns:

- o "Datorită termenilor tehnici și juridici specifici documentațiilor de urbanism, înțelegem că este posibil ca situația existentă și propunerile cuprinse în aceste documentații să nu fie pe deplin înțelese de către publicul larg. Astfel, prin PUZ-ul "Zonă rezidențială și funcțiuni complementare" cu amplasamentul în intravilanul Mun. Arad, Str. Măslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18, este propusă concret, ca soluție de trafic, strict definitivarea prospectului stradal al Str. Măslinului (lățime 10 m, pe o lungime de cca. 210 m), prin schimbarea categoriei de folosință a terenurilor încă ne-reglementate, dar care sunt parte integrantă a suprafeței actualei străzi (private) Măslinului, din terenuri cu folosință "agricol în intravilan" în terenuri categoria

"drumuri/ căi de comunicație rutieră" și donarea acestora către Mun. Arad, după amenajarea străzii, care va deveni domeniu public. În acest sens, fiecare dintre proprietarii de terenuri adiacente axului Str. Măslinului au efectuat până în prezent lucrări de dezmembrare a terenurilor inițiale în câte 2 loturi, din care unul destinat prospectului de drum, cu o suprafață de cca. 10% din suprafața inițială a terenului privat.

Din punct de vedere urbanistic, asigurarea unui prospect de 10 m pentru drum de-a lungul tuturor loturilor rezidențiale amplasate perpendicular pe actuala Str. Măslinului rezolvă complet accesibilitatea la aceste loturi, ținând cont că Str. Măslinului debușează la sud în Str. Bisericii – drum public.

Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Art. 47, alin. (1) și (2):

(1) Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

(2) Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea rețelei stradale;*
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;*
- c) modul de utilizare a terenurilor;*
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;*
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;*
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.*

Prin PUZ și RLU "Zonă rezidențială și funcțiuni complementare" în curs de elaborare au fost luate în considerare și posibilități ulterioare de dezvoltare a zonei, cu caracter informativ (prin PUZ și RLU se reglementează exclusiv terenurile proprietatea privată a inițiatorilor), prin corelarea zonei reglementate cu zona generală de amplasament parțial reglementată prin documentații de urbanism aprobate până la data prezentei. În acest sens, s-a conturat ca "**posibilitate**" suplimentarea pe terenul privat înscris în Extrasul CF nr. 339915 Arad (teren agricol în intravilan conform CF) a prospectului drumului de exploatare de lățime cca. 2,50 m existent la nord de Str. Măslinului, până la un prospect de cca. 9,00 m, care să poată asigura la un moment dat conectivitatea Str. Rândunicii cu Str. Castor sau chiar Str. Privighetoarei, ca posibilitate de organizare a rețelei stradale din zona Sanevit.

Este imperios necesar să atragem atenția asupra următoarelor aspecte:

1. Pentru asigurarea accesului carosabil și pietonal la zona reglementată prin PUZ "Zonă rezidențială și funcțiuni complementare" în curs de elaborare nu este necesară și nu este propusă/ reglementată asigurarea conectivității Str. Măslinului cu alte drumuri decât cu Str. Bisericii – drum public, astfel că nu este necesar acordul SC ME.BA ERIK HOUSE SRL, decât în măsura în care persoana juridică menționată mai sus deține vreun drept real de proprietate asupra imobilului Str. Bisericii.

2. Imobilul înscris în Extrasul CF 339887 Arad (la nord de Str. Măslinului) are categoria de folosință **drum** în intravilan, acesta asigurând deja o **accesibilitate publică** cel puțin pietonală între Str. Rândunicii și Str. Măslinului, înspre Str. Castor, fără a fi necesare hotărâri de consiliu local suplimentare celor existente (ca de exemplu HCLM Arad nr. 180 din 28.03.2024 pentru aprobarea PUZ și RLU "CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE", beneficiar SC ME.BA ERIK HOUSE SRL). În cazul în care SC ME.BA ERIK HOUSE SRL

solicită și reușește modificarea prin hotărâre de consiliu local a categoriei de folosință "drum" a imobilului înscris în CF 339887 Arad, reducând astfel *accesibilitatea publică* a zonei, solicităm informarea noastră de una din părțile implicate, pentru a modifica documentația în curs de elaborare, cel târziu până la aprobarea prezentului PUZ.

3. Sugerarea în partea desenată, cu linie punctată, a posibilității de continuare a prospectului stradal 9,00 m în cadrul lotului proprietate privată înscris în CF 339915 Arad, prospect propus de altfel prin PUZ și RLU "CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE", beneficiar SC ME.BA ERIK HOUSE SRL, are caracter de sugestie, prezentul PUZ neavând prerogativele pentru reglementarea terenurilor adiacente. Conform Legii 350/2001, Art. (1) și (2) este necesară studierea integrării propunerilor PUZ în lucru în zona generală de amplasament, demonstrând posibilitățile de dezvoltare ulterioară a zonei. Precizăm, de asemenea, că din punct de vedere lexical, cuvântul "**posibilitate**" este definit ca "*faptul de a fi posibil; ceea ce este cu puțință și poate deveni realitate*", având ca sinonime *opțiune, șansă, variantă, alternativă, soluție, ocazie, oportunitate, potențial*, astfel că acest termen implică în egală măsură atât șansa, cât și ne-șansa de a fi materializate aspectele la care se referă.

Din considerentele de mai sus, reiese că nu este necesară și logică solicitarea vreunei hotărâri de Consiliu Local pentru aprobarea unei opțiuni, șanse, variante, alternative, soluții, ocazii, oportunități, potențial, care se referă la un teren ne-inclus în zona reglementată expres prevăzută în documentația PUZ și RLU "Zonă rezidențială și funcțiuni complementare" în curs de elaborare.

○ Documentația PUZ și RLU "CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE", beneficiar SC ME.BA ERIK HOUSE SRL, aprobată prin HCLM Arad nr. 180 din 28.03.2024 prevede pentru imobilul înscris în **CF 366176 Arad** funcțiunea "***drum de incintă privat – regim juridic privat, dar deschis accesibilității publice ce asigură conexiuni***" (pentru acest drum a fost atribuită denumire stradă – Str. Grigore Antipa, prin HCLM Arad nr. 473 din 30 august 2024). Referitor la acesta, cităm din documentația PUZ aprobată următoarele:

03.04. Modernizarea circulației

Artera principală este formată din str. Randunicii, din care se realizează accesul spre zona studiată de 7.00 m; Carosabilul va fi de 7.00 m, cu o bandă de circulație pe sens, din acesta se realizează accesul spre fiecare parcelă cu zona de parcare pe lot.

Drumul privat din incinta va avea profilul stradal de 9.05-9.07 m, cu accesul de 7.00 m din str. Randunicii și cu accesul spre fiecare lot de 5.00 m. Este propus trotuar de 1.00 m pe o latură și aliniament de spațiu verde cu dale înierbate pe langă limita din sud, de 1.00 m. Pe drum sunt propuse porțiuni cu piatră cubică pentru limitarea vitezei;

Drumul din incinta va avea regim juridic privat dar deschis accesibilității publice, asigurând conexiuni cu str. Randunicii, str. Smochinului, str. Prepelitei și Calea Zimandului.

Contestatarul SC ME.BA ERIK HOUSE SRL al propunerilor PUZ PUZ și RLU "Zonă rezidențială și funcțiuni complementare" în curs de elaborare, prin Adresa depusă cu nr. 31313/03.04.2025, ignoră documentația de urbanism inițiată de propria persoană juridică, care a fost deja aprobată și a produs efecte juridice (dezmembrare teren inițial conform propunerii PUZ), inducând în eroare Primăria Mun. Arad, Direcția Generală Arhitect-Șef, etc., prin mențiunea "*Str. Grigore Antipa a fost proiectată pentru a suporta traficul familiei Bârsan*" aspect aflat în contradicție cu toate prevederile de la Cap. 03.04. *Modernizarea circulației* prevăzute în PUZ solicitat spre aprobare de către SC ME.BA ERIK HOUSE SRL. Însăși pretenția că orice corelare a Str. Grigore Antipa cu alte străzi ar "*produce trafic suplimentar*

inutil" străzii private dar deschisă accesibilității publice, sfidează HCLM Arad nr. 473 din 30 august 2024.

Ținând cont de aspectele de mai sus, considerăm că solicitările prevăzute în Adresa nr. 31313/03.04.2025 nu au o bază legală pentru a fi luate în calcul, acestea referindu-se la aspecte legate de probabilități care nu sunt supuse reglementării prin PUZ "Zonă rezidențială și funcțiuni complementare" în derulare, ci doar propuse ca sugestii, iar alegerea fătășă de nerespectare a HCLM Arad nr. 473 din 30 august 2024 a contestatarului nu este relevantă pentru documentația de urbanism în curs de elaborare.

Totuși, admitând accesul restrâns al publicului larg la înțelegerea modului de dezvoltare al unei zone în integralitatea, corelat cu actele administrative cu caracter normativ (cum sunt hotărârile de consiliu local de aprobare a documentațiilor de urbanism faza PUZ și RLU), suntem de acord să eliminăm din partea desenată a documentației PUZ și RLU "Zonă rezidențială și funcțiuni complementare" cu amplasamentul în intravilanul Mun. Arad, Str. Măslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18, sugestia logică de prelungire a prospectului Str. Grigore Antipa în vederea conectării coerente a drumurilor cu accesibilitate publică din zonă, ținând cont că **acest demers nu afectează sub nici o formă asigurarea accesului carosabil al tuturor proprietarilor de terenuri de pe str. Măslinului la acestea.**

Cu atât mai mult, este de apreciat atitudinea și simțul civic al locatarilor Str. Măslinului, care au înțeles importanța dezvoltării spațiale echilibrate a zonei Sanevit și implicit a municipiului, prin efortul comun și costisitor de a dezmembra terenurile necesare conturării străzii, de a le reglementa, amenaja și dona domeniului public al Mun. Arad."

Răspunsul a fost transmis la data de 22.04.2025.

Până la aceasta data nu au mai fost înregistrate alte sesizări.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile corespunzătoare etapei de elaborare a propunerilor PUZ, se va putea începe circuitul legal de avizare.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

Arhitect Șef

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu			14.05.2025
Elaborat	Consilier			06.05.2025

Red. A.G./2ex