

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

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

P.U.Z. și R.L.U. – Construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare: dotări, spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente

Amplasament: – intravilan municipiul Arad, CF 323070, CF 342203 Arad

Beneficiar: - Cucuiu Silviu Alexandru

Proiectant: - SC RIF STYLE PROJECT SRL, arh RUR Andrei Tiron , proiect nr. 115/2024

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. 64986/29.07.2024 și completările depuse cu nr.67346/05.08.2024 și 73471/28.08.2024, s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 03.09.2024.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 03.09.2024-17.09.2024.

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism din Calea Victoriei nr.3E, nr.5A, SC ALBIERO GROUP SRL, COLEGIUL NATIONAL VASILE GOLDIS ARAD, DIRECȚIA PATRIMONIU.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.77799/12.09.2024, proprietarul imobilului din [REDACTED] ne transmite următoarele:

1. Reiau solicitarea încadrării indicatorilor urbanistici propuși în prevederile legale, mai exact stabilirea coeficientului de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare astfel încât să nu îl depășească pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată, conform Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Art. 32, alin. (7).

Precizez că indicatorii CUT pentru UTR-urile Mun. Arad conform PUG aprobat îi puteți găsi pe site-ul Primăriei Mun. Arad, utilizând linkul

[https://www.primariaarad.ro/dm_arad/portal.nsf/9B8D98462CA1A517C225882B0026FE81/\\$FILE/UTR.p](https://www.primariaarad.ro/dm_arad/portal.nsf/9B8D98462CA1A517C225882B0026FE81/$FILE/UTR.p)

Astfel planșa ”Unități teritoriale de referință”-parte integrată a PUG Mun. Arad aprobat, prevede valorile maxime ale CUT pentru fiecare UTR:

- UTR nr.6 CUT 0,60 -0,90
- UTR nr.39 CUT 0,50-0,90

iar prevederile referitoare la POT/ CUT prevăzute în actualizarea PUG Mun. Arad, aflat în curs de elaborare, reprezintă doar o etapă a documentației (etapa VI), nu finalizarea acesteia, ne-având, deci, caracter de lege.

Prevederea prin PUZ a unui regim de înălțime cu 5 niveluri supraterane (S+P+3E+Er) și CUT cu valoarea 2,00 pentru locuințele colective propuse depășește cu mult

valoarea maximă admisă prin legislația în vigoare, corelată cu prevederile PUG Mun. Arad aprobat pentru UTR nr. 6 și nr. 39.

Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Art. 32, alin. (7) și (8):

(7) Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

(8) Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea.

Deși elaboratorul documentației PUZ insistă să considere că cele 2 parcele constituie o "zonă mixtă", pentru a fi îndreptățit să aplice alin. (8), art. 32 al Legii nr. 350/2001 actualizată referitor la categoria zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea, atragem atenția că funcțiunea propusă de inițiator pentru zona reglementată "Construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare: dotări, spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente", denumită "LS - Zonă locuințe colective cu funcțiuni complementare" nu se încadrează în categoria zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea, pentru a putea fi aplicat alin. (8), art. 32 al Legii nr. 350/2001 actualizată.

Este evidentă depășirea prevederilor legale privind CUT propus, acesta poate avea valoarea maximă 1.08, în nici un caz 2.00.

Solicit încadrarea CUT propus în valorile prevăzute în documentațiile urbanistice de rang superior în vigoare la data elaborării PUZ (PUG Mun. Arad aprobat), respectiv CUT max propus = 1,08. Actualizarea PUG Mun. Arad (la care face referire elaboratorul PUZ pentru justificarea valorii CUT propusă) nu are la această dată caracter de lege.

2. Referitor la regimul de înălțime propus - S+P+3+Er, cu Hmax = 18 m, când în vecinătate locuințe existente care au regimul de înălțime Parter și S+P+M, mă consider absolut îndreptățit să solicit reducerea cu minim un nivel a regimului de înălțime propus prin PUZ și corelarea acestuia cu CUT max 1,08 permis prin legislația în vigoare în UTR-ul de referință, iar aliniamentul construcțiilor propuse față de limita laterală de proprietate spre terenul Str. Calea Victoriei nr. 3E să fie la min. H/2 față de limita comună de proprietate, dar nu mai puțin de 7,00 m, cu un număr redus de niveluri înspre proprietate mea. Înălțimea maximă propusă (18,00 m) este exagerată raportată la vecinătăți și CUT legal, solicit diminuarea acesteia cu min. 5,00 m.

ÎN CONCLUZIE, PRIN PREZENTA SESIZARE SOLICIT:

REDUCEREA CU MINIM 1 NIVEL A REGIMULUI DE ÎNĂLȚIME ȘI CU MIN.5,00 M A HMAX PROPUS

INCADRAREA ÎN CUT 1,08 LEGAL, CEEA CE AR PERMITE O DEZVOLTARE A INCINTEI REGLEMENTATE ÎN ARMONIE ȘI RESPECT FATĂ DE VECINĂTĂȚI.

Atrag atenția că, în situația insistenței inițiatorului PUZ de a nu respecta prevederile legale în documentația pe care o va înainta în circuitul de avizare și ulterior aprobare, voi solicita în instanță anularea PUZ după aprobare datorită ne-legalității CUT propus, aspectele legate de majorarea CUT permis fiind cel mai adesea invocate în acțiunile de anulare a documentațiilor de urbanism aprobate.

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 13.09.2024 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.78595/16.09.2024 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

”Răspuns la punctul 1.

Indicii urbanistici propuși se încadrează în prevederile legale, conform Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art.32 alin.(8) din lege, care dispune următoarele: Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea.

Întrucât proiectul nostru PUZ este întocmit inclusiv pentru spații comerciale, respectiv zone de servicii, sunt aplicabile în mod evident prevederile alin.(8). Totodată în Avizul de Oportunitate sunt precizați indicii urbanistici.

- POT maxim propus = 40%
- CUT maxim propus = 2.00 .
- Regimul de înălțime maxim propus este de S+P+3E+Er

La întocmirea documentației proiectului PUZ s-a studiat vechiul PUG prin care s-a evidențiat integrarea terenului reglementat în UTR nr. 6 - subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban Lmu6a, conform Certificatului de Urbanism nr. 422 din 19.03.2024

De asemenea, s-a studiat și direcția de dezvoltare a noului PUG în elaborare și care prevede pentru zona reglementată, subzona funcțională MDL, pentru care se prevăd următorii indici urbanistici:

Regim de înălțime maxim

- Parcele comune (2S)+P+4+R , 17m- cornișă, 22m-total
 - Parcela pe colț (2S)+Pt+4+R, 23m-cornise, 28m-total
- Cdț. >18m aliniament, 12m-total
- POT maxim. Parcele comune 45%, 40% - locuire
Parcela pe colț 50%, 40% - locuire
- Cdț. +garaje colective 60%

CUT maxim

- Parcele comune 1,4
- Parcele pe colț 1,6
- Cdț. +garaje colective 2,2

Precizăm că în zona de sud, reprezentat pe planul de încadrare, prin HCLMA nr. 654 din 28.11.2023 s-a aprobat PUZ pentru Construire clădire: spații comerciale, birouri și locuințe. Desființare clădiri existente", intravilan Municipiul Arad, Calea Victoriei, nr.2B, pe parcela identificată prin C F nr. 354129 - Arad pentru care au fost prevăzuți următorii indici urbanistici - identici cu cei ai proiectului nostru PUZ:

Regim de înălțime maxim: S+P+3E+Er

- H maxim 18 m
POT maxim 40%
CUT maxim 2

Răspuns la punctul 2.

În elaborarea documentației de urbanism s-a ținut cont de faptul că în vecinătate sunt clădirile existente, prin urmare s-a propus o retragere minimă de H/2, graduală, față de limita de proprietate respectiv

- Minim 7,00m pentru înălțimea maximă la cornișă
- Minim 8,50 pentru înălțimea maximă

Indicii urbanistici propuși sunt:

Regim de înălțime maxim S+P+3E+Er

- H maxim 17m
H maxim cornișă 14m
POT maxim 40%
CUT maxim 2
POT spațiu verde min 25%

În concluzie:

In documentatia de urbanism este propusa o înălțime maxima de 17,00m, cu o retragere față de etajul retras de 8.50m, respectând distanta de H/2 fata de vecinătate, nu o inaltime de 18 m așa cum este specificat in adresa înregistrată cu nr. 77799 din 12.09.2024.

Indicii urbanistici propusi se incadreaza in prevederile legale, conform Legii nr. 350/2001 privind art. 32 alin.(8) din lege, intrucât proiectul nostru PUZ este intocmit inclusiv pentru zone de servicii.”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 19.09.2024

Nu au mai fost înregistrate alte sesizări.

Prin adresa nr.ad.64986,73471/A5/02.12.2024 s-a solicitat inițiatorului și elaboratorului documentației completarea documentației cu studiu de însorire.

Studiul de însorire a fost depus la Primăria Municipiului Arad cu adresa nr.9642/05.02.2025 și are următoarele concluzii și recomandări:

”Conform rezultatelor studiului de față, se respectă durata minimă de însorire pentru casele existente din proximitate, atât la nord cât și de la sud. Având în vedere că poziția terenului studiat nu afectează nicio clădire de locuit, se consideră investiția oportună.

Durata minimă de însorire prevăzută de lege se referă la încăperile de locuit (camere de zi, dormitoare - conform OMS 119/2014 - Cap. I, art. 3(1) - "Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de min 1 ½ ore la solstițiul de iarnă a încăperilor de locuit din clădire si din locuințele învecinate"). Din analiza fațadelor clădirilor de locuințe afectate, se observă că durata de însorire a tuturor încăperilor este respectată si la solstițiul de iarnă (21 decembrie), nici o camera de zi sau dormitor neavând fereastră exclusiv spre nord.

Pentru stabilirea certă a duratei reale de însorire pentru imobilele situate la nord este necesară realizarea de măsurători directe, la o data apropiată de solstițiul de iarnă, corelate cu funcțiunile spatiilor interioare.”

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			17.02.2025
Elaborat	Consilier			14.02.2025

Red. A.G./2ex