

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 zonă rezidențială
Amplasament :municipiul Arad str.Clujului nr.142/A, 142-144, identificat cu CF 317316, CF 305047 Arad
Beneficiar- SC ELLADA BUILDINGS SRL
Proiectant – SC STACONS SRL, arh RUR Crainic Dorin , proiect nr.18/2022

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

- urmare a cererii depuse de către beneficiar cu nr.4475/19.01.2023, 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 27.01.2023

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 27.01.2023-10.02.2023.

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

- au fost transmise scrisori de notificare către proprietarii parcelelor învecinate, privind posibilitatea consultării documentației pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate din str. Clujului nr.140, nr.137, nr.139, nr.141, nr.143, nr.146, str.Episcop Roman Ciorogariu nr.135, nr.137, nr.139, nr.141, Direcția Patrimoniu.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.2141/11.01.2023 proprietarii imobilului din mun.Arad str.Clujului nr.141 ne transmit Decizia Civila nr.934/2009 prin care se stipulează că: „in cartierul Pârneava există doar locuințe unifamiliale, iar proiectarea de locuințe colective între case este de natură să știrbească această tradiție a zonei” și consideră că sudiul de oportunitate contravine deciziei sus menționate.

Prin adresa nr.ad.2141/A5/30.01.2023 a fost transmis răspuns că funcțiunea propusă prin documentația de urbanism este Zonă rezidențială de tip urban, locuire individuală având regimul de construire cuplat sau înșiruit, cu regim de înălțime maxim P+1E.

Prin adresa înregistrată cu nr.8996/06.02.2023 proprietarii imobilelor din str. Clujului nr. 138,139,141 împreună cu un număr de 43 de semnatori ai unui tabel cu proprietari ai imobilelor situate în cartierul Pârneava - str.Clujului, str.Dorobanților și str.Ep.R.Ciorogariu depun următoarele obiecțiuni:

”Vă rugăm respectuos să analizați obiecțiunile noastre și să respingeți acest proiect. Inițial, pe acest teren au fost construite 2 case unifamiliale, cu fronturi stradale, pe parcele individuale în consens cu funcțiunea dominantă a cartierului nostru aceea de case. Acum, pe același amplasament, se dorește să se construiască 18 locuințe colective, 2 blocuri cu câte 9 apartamente fiecare sau 2 rânduri a câte 9 case înșiruite. Curtea prin DECIZIA CIVILA

NR.934, Ședința Publică din 18 iunie 2009 emisă de CURTEA DE APEL TIMIȘOARA, SECȚIA CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL, DOSAR NR. 3785/108/2008 – 14.04.2009, SENTINTA DEFINITIVA ȘI IREVOCABILĂ a stipulat,, că în cartierul Pârneața există doar locuințe unifamiliale, iar proiectarea de locuințe colective între case este de natură să știrbească această funcțiune tradițională a zonei". Curtea a mai spus că ,, destinația unor locuințe colective menite să deservească nevoile locative ale mai multor familii, este diferită de cea a celor individuale care sunt ocupate în mod tradițional de una sau maxim două familii"

Strada Clujului a fost proiectată și executată cu 2 benzi de circulație înguste și cu trotuare înguste, fără rigole de preluare a apelor pluviale, în acord cu destinația cartierului de case.

Și la momentul actual pe str. Clujului se circulă cu dificultate la orele de vârf datorită numărului mare de autovehicule parcate pe carosabil. Construirea acestor locuințe colective vor genera din acest punct de vedere o circulație și mai deficitară cu mai mult zgomot și poluare.

Locurile de parcare prevăzute pentru aceste locuințe nu vor fi suficiente pentru că experiența arată că cine cumpără o locuință de 170- 180 mp, poate să dețină mai mult de o mașină, cele în plus urmând a fi parcate pe stradă, cât mai aproape de locuință astfel blocând, îngreunând, accesul proprietarilor imobilelor învecinate. Acest proiect prevede numai 18 locuri de parcare, autoturismele în plus urmând a fi parcate tot pe stradă , îngreunând intrarea - ieșirea din curți a proprietarilor de case din zone. La orele de vârf ieșind și intrând între 20-40 de autoturisme dintr-un singur loc, strada va fi blocată, neputând să se circule pe ea, generând nervi, zgomot, poluare, etc. și desigur creând inconveniente proprietarilor de case care nu vor putea ieși- intra în propriile curți pentru a putea pleca - veni de la serviciu. Desigur pot exista situații, în care la familiile care vor locui în locuințele colective preconizate, vor veni vizitatori care, pentru că traseul liniilor mijloacelor de transport în comun este departe de zonă vor folosi autoturismele proprii pe care le vor parca ,, tot pe stradă" sau pe cele adiacente.

Mentionăm că la ora actuală, accesul în și din curtile proprietarilor de imobile din zonă este foarte dificil din primăvară până în toamnă, când clienții Restaurantului și Bazinului MILLENIUM își parchează autoturismele pe strada Clujului .

Nu dorim și ne gândim ce se va întâmpla dacă se vor construi și aceste locuințe colective. Vă rugăm insistent să vă gândiți la situația noastră, care și la ora actuală este dificilă din punctul de vedere al traficului din zonă și la disconfortul nostru dacă veți aproba aceste locuințe colective.

Nu avem date despre rețeaua de ape și canalizare, dacă poate prelua fără a periclita vecinii o asemenea concentrare de utilizatori. Din ce am văzut pe acest proiect, nu este rezolvată preluarea apei pluviale rezultată de la rigolele care ar trebui să existe la drumul proiectat și nu știm unde aceste ape vor fi vărsate, neexistând rigole stradale de preluare. În consecință, ne opunem construirii acestor case colective în număr atât de mare, care ne vor crea atât de mult disconfort și multe probleme legate de trafic, zgomot, nervi, poluare, etc.

Prin adresa nr.8997/06.02.2023 proprietarii imobilului din mun.Arad str.Clujului nr.141 își exprimă dezacordul pentru construirea celor 18 case înșiruite prevăzute în documentație. În anii 2008-2009 cetățenii din zonă și-au exprimat dezacordul de a se construi locuințe colective tot pe acest amplasament, iar prin DECIZIA CIVILA NR-934, ședința Publică din 18 iunie 2009 emisă de CURTEA DE APEL TIMIȘOARA, SECȚIA CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL, DOSAR NR. 3785/108/2008- 14.04.2009, SENTINTA DEFINITIVA ȘI IREVOCABILĂ a dat câștig de cauză, stipulând că ,, destinația unor locuințe colective menite să deservească nevoile locative ale mai multor familii, este diferită de cea a celor individuale care sunt ocupate în mod tradițional de una sau maxim două familii".

Consideră că, construirea acestor case înșiruite este total nepotrivită și nu face decât să schimbe identitatea acestui cartier, cunoscut ca și cartier de case unifamiliale cu fronturi stradale, curți și grădini. Este păcat ca de dragul unor construcții să ne batem joc de istoria și identitatea zonei.

Mai menționează ca o asemenea concentrare de populație într-o zonă restrânsă va genera un disconfort generalizat tuturor locuitorilor din zonă începând cu traficul, zgomotul și poluarea.

Prin adresa înregistrată cu nr.8998/06.02.2023 proprietarii imobilului din str.Clujului nr.139 ne comunică următoarele: ” nu suntem de acord cu construcția a 18 case înșiruite prinse în documentația: „P.U .Z. și R.L.U. - Construire zona rezidențială" amplasament str. Clujului nr.142A și nr.142-144 " Cartierul nostru este un cartier de case, pe această suprafață înainte au fost două case iar acum se dorește a se construi 18 case înșiruite. Aceste locuințe colective ne vor crea probleme majore când va trebui să poată fi absorbit un flux de circa 40 autoturisme dintr-un singur loc pe strada noastră, însemnând că noi vom fi obligați să nu putem intra-ieși din propriile noastre curți. Parcările preconizate sunt insuficiente și nerealiste, noi având parte de zgomot, nervi, injurături, poluare la orele de varf. În calitate de vecin cu zona studiată a PUZ ne exprimăm dezacordul nostru pentru a fi construit acest proiect.”

Solicitățile au fost transmise inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 07.02.2023 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.9516/07.02.2023 proprietarii imobilului din Arad str.Ep.Roman Ciorogariu nr.139 ne comunică următoarele:

- ”- Nu suntem de acord cu construirea acelor imobile în imediata vecinătate a noastră;
- Aceste construcții deranjează vecinii prin mărimea lor, prin apropierea de noi distrug toată intimitatea zonei și liniștea celor din jur
- Prin numărul mare de viitori locatari se va crea un disconfort și nesiguranta, nemaivorbind de siguranța noastră de ordine și liniștea publică
- Cei care vor construi, au venit să le cedăm o parte din terenul nostru ca să nu le ajunge cât au.

Dacă doriți ca Aradul să se dezvolte în mod armonios și nu în mod haotic datorită unor interese de afaceri, vă rugăm să țineți cont de obiectivele noastre și să nu le dați Autorizația de construire.”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 17.02.2023 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.10782/10.02.2023 proprietarii imobilului din str.Clujului nr.140 ne comunică următoarele:

” a) NU SUNTEM DE ACORD cu realizarea lucrărilor de construcții, respectiv Construire zonă rezidențială, amplasament str. Clujului nr. 142/A și nr.142-144...". Subliniem faptul că manifestarea noastră de voință în sens negativ, se întemeiază pe dispozițiile art. 27 din legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu referire specială la faptul că "... urmare investiției noi pot fi create situații de disconfort generate de incompatibilități între funcțiunea preexistentă și cea propusă..." cât și a faptului funcționalitatea noii construcții "... este incompatibilă cu caracterul și funcționalitatea zonei în care urmează să se integreze...", respectiv va afecta funcțiunea de locuit prin implementarea unor funcțiuni incompatibile datorită zgomotului, circulației, degajării de noxe, etc.;

b) Proiectul propus nu respectă funcțiunea dominantă a zonei, respectiv funcțiunea dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie, loturile de teren, pe care sunt edificate locuințe unifamiliale existente, nu "... rânduri de locuințe înșiruite...", au două marimi, respectiv loturi cu o suprafață de aproximativ 1150 mp și 700 mp, nu loturi cuprinse între 172-192 mp;

c) Proiectul propus nu respectă amplasamentul clădirilor existente, fiind ignorate coerența și caracterul fronturilor stradale, ba mai mult se propune construirea unui "drum privat" adică a unei străzi în mijlocul parcelei;

d) Proiectul propus încalcă Sentința civilă nr. 296/16.02.2009, pronunțată de Tribunalul Arad în Dosarul nr. 3785/108/2008 (nr. format vechi 7598/2008).”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data 20.02.2023.

Prin adresa înregistrată cu nr.11714/14.02.2023 inițiatorul și elaboratorul documentației au transmis următorul răspuns:

”Referitor la adresa nr.8996/ A5/ 07.02.2023 privind sesizarea nr. 8996/ 06.02.2023, in legatura cu lucrarea mentionata, revenim cu urmatoarele raspunsuri:

Prin aceasta investitie se doreste crearea unui complex rezidential modern format din case individuale, insiruite cu un regim de inaltime Parter + 1 Etaj, fiecare locuinta si parcela avand prevazut un numar de minimum 2 locuri de parcare .

1.Referitor la mentiunile dvs legate de constructiile propuse prin acest proiect faza PUZ si RLU dorim sa clarificam faptul ca aceste locuinte sunt incadrate, conform Normativ de proiectare, protectie locuinte NP 057-02 din 24.02.2002, Ordinul 1383 din 2002, dupa cum urmeaza :

a. Modul de locuire ca fiind individuale (unifamiliale) – cladiri de locuinte pentru o familie, o locuinta cu un regim de inaltime Parter + 1 Etaj, si NU colective – cladiri de locuinte pentru mai multe familii avand acces comun si lot comun !

b. Modul de conformare si amplasare pe lot sunt incadrate ca fiind locuinte insiruite. Deci se propun cladiri de locuinte asezate pe intreaga latime a lotului 18 locuinte individuale de tip insiruit, fiecare casa cu acces propriu si gradina proprie, cu un regim de inaltime Parter + 1 Etaj. Astfel, avand in vedere cele enumerate mai sus, locuintele propuse se incadreaza la locuinte de tip individual, insiruite, fiecare casa cu acces propriu si gradina proprie, nefiind afectat caracterul traditional al zonei.

2. Prin proiectul PUZ se doreste reglementarea terenului din punct de vedere al utilitatilor proiectandu-se bransamente si racorduri care sa modernizeze zona si nu sa o defavorizeze.

3. Fiecare locuinta si parcela are prevazuta un nr de minimum 2 locuri de parcare si nu se va parca pe carosabil, evitandu-se aglomerarea sau stationarea pe str.Clujului.

4. Din incinta amplasamentului propus se va circula pe baza unor reguli de circulatie, fiind amplasate indicatoare de circulatie, conform avizelor de circulatie, evitandu-se inconveniente pentru vecini/ participantii la trafic.

5. Prin proiectul PUZ se vor oferi cele mai bune solutii edilitare, prin proiecte de specialitate, in conformitate cu normativele in vigoare, in asa fel incat sa se imbunatateasca situatia existenta.”

Răspunsul a fost transmis proprietarilor imobilelor din str. Clujului nr. 138,139,141 pentru proprietarii imobilelor situate în cartierul Pârneava - str.Clujului, str.Dorobanților și str.Ep.R.Ciorogariu la data de 20.02.2023.

Prin adresa înregistrată cu nr.11709/14.02.2023 inițiatorul și elaboratorul documentației au transmis următorul răspuns:

Referitor la adresa nr.8997/ A5/ 07.02.2023 privind sesizarea nr. 8997/ 06.02.2023, in legatura cu lucrarea mentionata, revenim cu urmatoarele raspunsuri:

Prin aceasta investitie se doreste crearea unui complex rezidential modern format din case individuale, insiruite cu un regim de inaltime Parter + 1 Etaj, fiecare locuinta si parcela avand prevazut un numar de 2 locuri de parcare .

1.Referitor la mentiunile dvs legate de constructiile propuse prin acest proiect faza PUZ si RLU dorim sa clarificam faptul ca aceste locuinte sunt incadrate, conform Normativ de proiectare, protectie locuinte NP 057-02 din 24.02.2002, Ordinul 1383 din 2002, dupa cum urmeaza :

a. Modul de locuire - individuale (unifamiliale) – cladiri de locuinte pentru o familie, o locuinta cu un regim de inaltime Parter + 1 Etaj, si NU colective – cladiri de locuinte pentru mai multe familii cu acces comun si lot comun !

b. *Modul de conformare si amplasare pe lot sunt incadrate ca fiind locuinte insiruite.* Deci se propun cladiri de locuinte asezate pe intreaga latime a lotului 18 locuinte individuale de tip insiruit, fiecare casa cu acces propriu si gradina proprie, cu un regim de inaltime Parter + 1 Etaj.

Astfel, avand in vedere cele enumerate mai sus, locuintele propuse se incadreaza la locuinte de tip individual, insiruite, fiecare casa cu acces propriu si gradina proprie, nefiind afectat caracterul traditional al zonei.

Prin aceasta investitie se doreste imbunatatirea calitatii vietii si in niciun caz nu dorim sa negam identitatea si istoria zone.

Din incinta amplasamentului propus se va circula pe baza unor reguli de circulatie, fiind amplasate indicatoare de circulatie, conform avizelor de circulatie, evitandu-se inconveniente pentru vecini/ participantii la trafic.”

Răspunsul a fost transmis proprietarilor imobilului din str. Clujului nr.141 la data de 20.02.2023.

Prin adresa înregistrată cu nr.11699/14.02.2023 inițiatorul și elaboratorul documentației au transmis următorul răspuns:

”Referitor la adresa nr.8998/ A5/ 07.02.2023 privind sesizarea nr. 8998/ 06.02.2023, in legatura cu lucrarea mentionata, revenim cu urmatoarele raspunsuri:

Prin aceasta investitie se doreste crearea unui complex rezidential modern format din case individuale insiruite cu un regim de inaltime Parter + 1 Etaj. Fiecare locuinta si parcela are prevazut un numar 2 locuri de parcare si nu se va parca pe carosabil, evitandu-se aglomerarea pe str.Clujului.

Din incinta amplasamentului propus se va circula pe baza unor reguli de circulatie, fiind amplasate indicatoare de circulatie, conform avizelor de circulatie, evitandu-se inconveniente pentru vecini/ participantii la trafic.”

Răspunsul a fost transmis proprietarilor imobilului din str. Clujului nr. la data de 20.02.2023.

Prin adresa înregistrată cu nr.13855/21.02.2023 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns :

”Referitor la adresa nr.10782/A5/20.02.2023 privind sesizarea nr.10782/10.02.2023, in legatura cu lucrarea mentionata, revenim cu urmatoarele raspunsuri:

a. Referitor la mentiunile dvs legate de constructiile propuse prin acest proiect faza PUZ si RLU dorim sa clarificam faptul ca aceste locuinte sunt incadrate, conform Normativ de proiectare, protectie locuinte NP 057-02 din 24.02.2002, Ordinul 1383 din 2002, dupa cum urmeaza :

- *Modul de locuire* - individuale (unifamiliale), fiecare locuinta cu un regim de inaltime Parter + 1 Etaj, functiunea aceasta fiind compatibila cu functiunea zonei (functiune existenta conform UTR nr.11, Subzona LMr11b-subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban P+1/P+M), in acest sens s-a si primit aprobarea prin aviz de Oportunitate nr.34/26.09.2022 emis de Primaria Municipiului Arad.

- *Modul de conformare si amplasare pe lot sunt incadrate ca fiind locuinte insiruite.* Se propun cladiri de locuinte asezate pe intreaga latime a lotului 18 locuinte individuale de tip insiruit, fiecare casa cu acces propriu si gradina proprie, cu un regim de inaltime Parter + 1 Etaj.

- b. Avand in vedere cele enumerate mai sus, locuintele propuse se incadreaza la locuinte de tip individual, insiruite, fiecare casa cu acces propriu si gradina proprie, nefiind afectat caracterul traditional al zonei.

c. Prin acest Plan de Urbanism Zonal se vor reglementa toti indicii urbanistici, conform normativelor in vigoare si in concordanta cu Avizul de Oportunitate nr.34/26.09.2022 emis de Primaria Municipiului Arad. Din incinta amplasamentului propus se va circula pe baza unor reguli de circulatie, fiind amplasate indicatoare de circulatie, conform avizelor de circulatie, evitandu-se inconveniente pentru vecini/ participantii la trafic.

d. Proiectul propus nu incalca sentinta civila nr.296/16.02.2009, deoarece dupa cum am mentionat la punctul a. prin proiect se propun locuinte individuale insiruite, cu regim de inaltime Parter + 1 Etaj, si NU locuinte colective – cladiri de locuinte pentru mai multe familii cu acces comun si lot comun! Si astfel nu este afectat caracterul traditional al zonei.”

Raspunsul a fost inaintat proprietarilor imobilului din str. Clujului nr.140 la data de 22.02.2023.

Prin adresa înregistrată cu nr.13852/21.02.2023 inițiatorul și elaboratorul documentației au transmis următorul răspuns:

Referitor la adresa nr.9516/ A5/ 17.02.2023 privind sesizarea nr. 9516/ 07.02.2023, in legatura cu lucrarea mentionata, revenim cu urmatoarele raspunsuri:

”Prin aceasta investitie se dorește realizarea unui complex rezidențial modern, format din case individuale înșiruite cu un regim de înălțime Parter+1Etaj.Vă asigurăm că retragerile față de limitele de proprietate vor respecta legislația în vigoare, în așa fel încât să nu afectăm intimitatea față de vecini.

Fiecare locuință și parcelă are prevăzut un număr de 2 locuri de parcare și nu se va parca pe carosabil, evitându-se aglomerarea sau orice alt disconfort de pe str.Clujului.

Din incinta amplasamentului propus se va circula pe baza unor reguli de circulație, fiind amplasate indicatoare de circulație, conform avizelor de circulație, evitându-se inconveniente pentru vecini/participanții la trafic.”

Răspunsul a fost transmis proprietarilor imobilului din str.Ep.Roman Ciorogariu nr.39 la data de 22.02.2023.

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/ui în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCLM .Arad nr. 95/28.04.2011.

Arhitect Șef
Arh.Emilian-Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu			
Elaborat	Consilier			15.03.2023