

**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.D. – Construire imobil cu funcțiuni mixte-birouri și locuințe  
Amplasament – mun.Arad, str.Blajului nr.5  
Beneficiar – Ciachir Amalia Maria  
Proiectant – SC TARA PLAN SRL, arh.RUR Gh.Seculici, proiect nr.1991/2021

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

- urmare cererii depuse de către beneficiar cu nr.77127/06.10.2021, s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUD și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 08.11.2021.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUD în perioada 08.11.2021-22.11.2021.

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUD, proprietarii parcelelor învecinate din str.Blajului nr.1 și nr.2, B-dul Revoluției nr.57 și nr.59, B-dul General Vasile Milea nr.15 și nr.17, DIRECTIA PATRIMONIU.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de către dl. [REDACTAT] la data de 12.11.2021, dl. [REDACTAT] reprezentant al prop.imobilului din B-dul V.Milea nr.17 ap.2,3,4,6 la data de 19.11.2021, dl. [REDACTAT] la data de 15.11.2021, dl. [REDACTAT] la data de 18.01.2021, [REDACTAT] la data de 22.11.2021.

Prin adresa înregistrată cu nr.88870/22.11.2021 Cabinet de Avocat Gabriela Oargă pentru proprietarii imobilului din B-dul Revoluției nr.57, situat în zona învecinată cu parcela pentru care se solicită aprobarea PUD transmit următoarele observații:

” sesizăm problemele identificate în propunerile proiectantului rezultate în urma studierii documentației de urbanism PUD-Construire imobil cu funcțiuni mixte-birouri și locuințe, amplasament municipiul Arad, str.Blajului nr.5, identificat prin extras 347225 Arad, beneficiar Ciachir Amalia Maria, aflat în etapa de elaborare a propunerilor.

Arătăm că unele dintre soluțiile propuse în documentația P.U.D. propusă influențează negativ și afectează obiectul dreptului nostru de proprietate cu consecința interferării proiectantului și beneficiarului în mod nepermis în limitele exercitării acesteia.

1.Documentația aflată pe site-ul Primăriei în vederea consultării nu conține certificatul de urbanism. Solicităm să ne fie comunicat acest act administrativ premergător demarării elaborării și aprobării P.U.D.

2. Sesizăm un prim aspect de nelegalitate a documentației de urbanism faptul că forma parcelei supusă reglementării prin PUD nu respectă prevederile art.30 alin.2 și alin.3 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 și dispozițiile art.18 alin.1 și 1 din PUG și RLU aferent aprobat prin H.C.L.M Arad nr.210/2014 în ceea ce privește adâncimea și lățimea parcelei. Parcela nu este construibilă conform prevederilor aceluiași articol în condițiile în care lățimea parcelei este de 6,48m front stradal, iar adâncimea acesteia este de 14,90m.

3. Alt aspect de nelegalitate al PUD pe care îl indicăm rezultă din ingnorarea și/sau încălcarea dispozițiilor art.17 din Regulamentul General de Urbanism care instituie obligativitatea amplasării construcțiilor noi la aliniament, aspect de legalitate reglementat și prin PUG și RLU aferent aprobat prin H.C.L.M. nr.201/2014.

4. Am constatat că sunt inexistente informațiile prezentate în conținutul studiului topografic 1:500 care cuprinde parcela pentru care se execută PUD și vecinătățile. Deși este evidențiat în planșa 1 "Ilustrare urbanistică", în planșa 5 "Situația existentă! Lipsește edificabilul de care urmează să se alipească la calcan imobilul cu funcțiuni mixte studiat. Acest edificat există, nu este notat în cartea funciară, iar dreptul de proprietate asupra acestuia este obiectul unui litigiu inițiat de Municipiul Arad în contradictoriu cu subsemnării, litigiu obiect al dosarului nr.17863/55/2021 aflat pe rolul Judecătoriei Arad. Având în vedere soluția propusă prin PUD la punctul 4.2 privind amplasarea construcției la nord de "alipire la calcanul existent, fără a afecta structura de rezistență a construcției existente" pe de o parte recunoaște existența edificatului, pe de altă parte impune necesitatea stabilirii anterior a titularului dreptului de proprietate a acestuia.

5. În conținutul documentației nu am regăsit studiul geotehnic la concluziile cărui se face referire la pct.3.7 din Memoriul de prezentare. În temeiul prevederilor Legii nr.544/2001 raportat la dispozițiile ordinului nr.2701/2010 solicităm comunicarea studiului geotehnic pentru a putea aprecia dacă vor exista repercursiuni negative a condițiilor de fundare propuse asupra imobilului proprietatea noastră.

6. Sesizăm necesitatea și solicităm efectuarea unui studiu de trafic care să lămurească accesul auto la parcela studiată din care să reiasă dacă amplasarea construcției în interiorul parcelei respectă prevederile art.24 alin.2 din H.G. nr.525/1996 referitor la distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, raportat la dispozițiile art.227 coroborat cu art.194 din Normativul P18/1 din 2013 care impune pentru construcțiile civile noi să dispună de 4 căi de acces, intervenție și salvare care să asigure acces carosabil obligatoriu și facil autospecialelor de stingere a incendiilor care au dimensiuni de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime. În urma găsirii unor soluții de circulație auto care să permită intervenția în caz de urgență, se va putea completa documentația PUD și cu soluții legale privind posibilitatea staționării autovehiculelor în interiorul parcelei studiate, neputând fi reținută afirmația justificativă prezentată lapidar de proiectant la pct.4.7

Ne rezervăm dreptul ca ulterior comunicării certificatului de urbanism și a studiului geotehnic să formulăm și alte obiecții și va solicităm să organizați o dezbatere cu inițiatorul și proiectantul P.U.D. conform dispozițiilor art.10 lit.c din Ordinul nr.2701/2010 pentru a putea să ne exprimăm rezervele și problemele legate de propunerile din planul de urbanism înainte de supunerea documentației spre avizare autorităților competente."

Prin adresa înregistrată cu nr.88872/22.11.2021 BISERICA EVANGHELICĂ LUTHERANĂ DIN ROMANIA-PAROHIA ARAD, prin Cabinet de avocat Gabriela Oargă depun următoarele observații:

"Sesizăm că proiectul de investiții care se solicită a fi aprobat prin PUD se află într-o situație în care regimul derogatoriu de la reglementările în vigoare a fost stimulat de o intervenție pentru un proiect anume de investiții ceea ce produce consecințe negative aduse unei zone de referință a municipiului Arad și aduce atingere cetățenilor municipiului precum și interesului proprietarilor imobilelor cu care se învecinează.

Arătăm că unele dintre soluțiile propuse în documentația PUD propusă influențează negativ și afectează obiectul dreptului nostru de proprietate cu consecința interferării nepermise în limitele exercitării acestuia, fără existența unui motiv obiectiv și justificat.

1. Considerăm prematură demararea procedurilor privind elaborarea PUD având ca punct de referință reglementările PUZ CP aprobat prin HCLM nr.201/2014 întrucât acest act administrativ face obiectul unei cereri de anulare nelegală în instanță, acțiune aflată pe rolul Tribunalului Timiș, Secția Contencios administrative și Fiscal, dosar 242/108/2021.

2. Documentația aflată pe site-ul Primăriei în vederea consultării nu conține certificatul de urbanism. Solicităm să ne fie comunicat acest act administrativ premergător demarării elaborării și aprobării P.U.D.

3. Sesizăm un prim aspect de nelegalitate a documentației de urbanism faptul că forma parcelei supusă reglementării prin PUD nu respectă prevederile art.30 alin.2 și alin.3 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 și dispozițiile art.18 alin.1 și 1 din PUG și RLU aferent aprobat prin H.C.L.M Arad nr.210/2014 în ceea ce privește adâncimea și lățimea parcelei. Parcela nu este construibilă conform prevederilor aceluiași articol în condițiile în care lățimea parcelei este de 6,48m front stradal, iar adâncimea acesteia este de 14,90m.

4. Sesizăm că amplasarea construcției în interiorul parcelei nu respectă prevederile art.24 alin.1 din H.G. nr.525/1996, actualizat și ale PUZCP referitor la distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și este întocmită cu încălcarea dispozițiilor art.17 din

Regulamentul General de urbanism care instituie obligativitatea amplasării construcțiilor noi la aliniament.

5. Arătăm că amplasarea construcției în interiorul parcelei nu respectă prevederile art.24 alin.2 din H.G. nr.525/1996, actualizat, referitor la distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu. În acest context, considerăm necesar și solicităm efectuarea unui studiu de trafic care să lămurească accesul auto la parcela studiată din acre să reiasă dacă amplasarea construcției în interiorul parcelei respectă prevederile art.24 alin.2 din HG nr.525/1996 referitor la distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, raportat la dispozițiile art.227 coroborat cu art.194 din Normativul P18/1 din 2013 care impune pentru construcțiile civile noi să dispună de căi de acces, intervenție și salvare care să asigure acces carosabil obligatoriu și facil autospecialelor de stingere a incendiilor care au dimensiuni de 3,80 lățime și 4,20 înălțime pe minim două părți, acces absolut pentru asigurarea securității la incendiu a tuturor imobilelor învecinate.

6. În urma găsirii unor soluții de circulație auto care să permită intervenția în caz de urgență, solicităm completarea documentației PUD și cu soluții legale privind posibilitatea staționării autovehiculelor în interiorul parcelei studiate, neputând fi reținută afirmația justificativă prezentată lapidar de proiectant la pct.4.7.

7. Sesizăm că indicatorii urbanistici propusi prin PUD -nelegal aprobați prin HCLM nr.198 din 28.05.2020 și RLU sunt stabiliți cu încălcarea dispozițiilor legale cuprinse în Anexa 2 a Legii nr.350/2001 și art.12 alin.4 din PUG și RLU aferent aprobat prin HCLM Arad nr.201/2014, care evidențiază excepțiile la stabilirea CUT și POT ”dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.”

8.Sesizam faptul ca pentru realizarea investitiei propuse prin PUD se incalca reglementarile privind zonele de protectie a monumentelor adicente parcelei vizate, adica dispozitiile art. 9 raportat la art.59 Legea 448/2001 privind protejarea monumentelor istorice care stabileste ca “*se considera zona de protectie suprafata delimitata cu o raza de 100 m in localitati urbane, 200 m in localitati rurale si 500 m in afara localitatilor, masurata de la limita exterioara, de jur-imprejurul monumentului istoric*”. In acest sens, solicitam sa ni se comunice modalitatea in care investitia propusa va fi realizata cu respectarea zonelor de protectie a monumentelor istorice adiacente parcelei studiate inscrise in Lista monumentelor Istorice sub nr.crt. 220 “*Biserica Evanghelica Lutherana cod LMI: AR-II-m-B-00543, imobil constructie categoria I ce nu se poate modifica*” situat pe Bd. Revolutiei nr. 61 si imobilul cu valoare istorica, arhitecturala si memoriala de importanta locala cu nr.crt. 161 in LMI 2010 si cod LMI 210 AR-II-m-B-00489 ”*Casa, azi parohie evanghelica si locuinta*” situat pe str. Blajului nr.2.”

9. Am constatat ca sunt inexacte informatiile prezentate in continutul plansei “Proprietatea asupra terenurilor” acestea fiind in contradictie cu situatia evidentiata in plansele continute de PUG si PUZCP si RLU aferent aprobat prin H.C.L.M. Arad nr.201/2014 pentru Ansamblul Urban Arad, ZIR nr. 3, SIR nr.13. In plansa aflata in continutul documentatiei PUD se diminueaza terenul existent in proprietatea subscrisei, fiind augmentat in mod eronat proprietatea publica de interes national. Solicitam remedierea acestor informatii.”

10. In continutul documentatiei nu am regasit studiul geotehnic la concluziile caruia se face referire la pct. 3.7 din Memoriul de prezentare. In temeiul prevederilor Legii nr. 544/2001 raportat la dispozitiile ordinului nr. 2701/2010 solicitam comunicarea studiului geotehnic pentru a putea aprecia daca vor exista repercursiuni negative a conditiilor de fundare asupra imobilului proprietatea noastra.

11. Avand in vedere ca prin documentatia PUD se impune alipirea constructiei noi la constructia existenta aflată la sud (imobilul de pe str. Blajului nr.2) solicitam efectuarea unui studiu de expertizare tehnica de alaturare la calcan, aceasta fiind necesar si concludent in scopul evaluarii calitative a conditiilor in care se poate amplasa o constructie noua in vecinatatea sau/si la limita de proprietate a unor constructii supraterane si subterane ridicata in anul 1900, urmarind rezistenta si stabilitatea acestuia si solicitam sa fie studiata influenta pe care o va avea amplasarea noii constructii asupra imobilelor invecinate precum si sa determine conditiile de construire in aceasta situatie precum si limitarile care se impun pentru respectarea cerintelor fundamentale de calitate, rezistenta si stabilitate a acestora.Aceasta solicitare este legitima, priveste protectia obiectului de proprietate al subscrisei si este justa raportat la prevederile Ordinului pentru aprobarea reglementarii tehnice Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic de detaliu- G.M. 009-2000.

12. Sesizam ca documentatia PUD nu mentioneaza situatia reala, aceea ca pe peretele lateral al imobilului situat pe str. Blajului nr.2 pe care se doreste alipirea constructiei noi exista cate o fereastră la fiecare nivel, in urma alipirii propuse functionalitatea acestora fiind anulata nejustificat. Acest aspect

este cunoscut beneficiarului, fiind invocat și nesolutionat și în etapa elaborării PUZ, unde alipirea era doar una dintre soluții, fiind doar recomandată.

Ne rezervăm dreptul ca ulterior comunicării certificatului de urbanism, a studiului geotehnic și a concluziilor studiilor de fundamentare pe care le-am propus să formulăm și alte obiecții și va solicităm să organizați o dezbatere cu inițiatorul și proiectantul P.U.D. conform dispozițiilor art.10 lit.c din Ordinul nr.2701/2010 pentru a putea să ne exprimăm rezervele și problemele legate de propunerile din planul de urbanism înainte de supunerea documentației spre avizare autorităților competente.”

Prin adresa înregistrată cu nr.89254/23.11.2021 proprietarii imobilului din Arad B-dul General V.Milea nr.17 ap.7 și ap.5, în calitate de proprietari învecinați, ne transmit următoarele obiecții:

”Nu suntem de acord cu acest PUD deoarece, prin reconversia parțială sau totală a unor construcții existente sau prin mărirea suprafeței construite desfasurate a acestora, se creează funcțiuni cu o necesitate specifică de locuri de parcare și amplasarea parcajului sau accesului utilajelor de construcție ne-ar afecta proprietatea”

Sesizările au fost transmise inițiatorului și elaboratorului documentației de urbanism la data de 26.11.2021, în vederea transmiterii unui răspuns motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.88793/22.11.2021 proprietarul imobilului situat în Arad str.Vasile Milea nr.17 prin avocat Barbul Lazarov Adriana Claudia ne transmite următoarele observații:

1.În urma studierii conținutului memoriului de prezentare și a planșelor atasate am observat necorelări între descrierile privitoare la suprafața construită din perspectiva CUT și POT. Astfel, apar menționate suprafețe construite parter de 137 mp în condițiile în care suprafața maximă poate fi de 132 mp iar suprafața desfasurată sub 396 mp. De asemenea, oscilează constatarea diferențiată a valorilor CUT și POT, față de cele posibil propuse.

Ca atare va solicităm efectuarea verificărilor ce se impun și a se remedia aceste aspecte, ce apar atât în pag.8 pct. 4.5 al memoriului cât și în descrierea fiecărei planșe atasate.

2.Să fie avut în vedere faptul că amplasarea construcției nu poate afecta gradul de însorire al clădirilor învecinate nici pe zona de nord-est, zona în care este amplasată construcția subsemnatilor. Mențiunile din pct. 4.4 fac referire doar la zona vest și nord.

3.La pct. 4.6 din memoriu este menționată situația construcțiilor existente. Va rugăm să avem în vedere că se impune necesitatea efectuării unei expertize tehnice și obținerea acordului tuturor vecinilor, având în vedere necesitatea demolării construcției existente.

4.În ceea ce privește împrejurimile, aceasta nu este reglementată corespunzător din perspectiva înălțimii și a modalităților de realizare, nefiind clar detaliată pentru a se putea stabili impactul asupra parcelelor învecinate.

5.În ceea ce privește parcajele, va rugăm să clarificați, în raport cu prevederile art. 33 din HG nr. 525/1996 dacă și sub ce aspect se aplică excepția reglementată de alin. 2 al art. 33. Se impune să clarificați și aspectul încadrarea imobilului la clădire administrativă sau cu funcțiuni mixte, în condițiile în care beneficiarul indică aplicabil art. 5.1.1.

6.Nu în ultimul rând, aratăm că în afara zonei de constructibilitate este reprezentată grafic cu negru, o hasură, fără a fi identificată în legendă și fără a fi menționată în memoriu, motiv pentru care va rugăm să clarificați acest aspect. Vă rugăm să ne comunicați măsurile adoptate.”

Prin adresa înregistrată cu nr.88784/22.11.2021 proprietara imobilului din str.Blajului nr.1 ap.5, solicită următoarele:

”Planul de însorire detaliat, pentru partea de fațadă a casei mele care este în proximitatea curții beneficiarului.

NU sunt de acord cu construirea la distanța de 3.6 m de la fațada mea. Doresc ca distanța retragerii construcției să fie la 10 m distanța de la proprietatea mea, în speranța neafectării însoririi inițiale a geamurilor mele.

Doresc să fiu asigurată, că voi avea în aceeași măsură soare pe partea fațadei și a geamurilor, respectiv doresc asigurări că nu mi se va cere modificare la geamuri de la situația care este în prezent, adică schimbarea geamurilor în geamuri mate sau eliminarea acestora, dreptul de servitute și o garanție pentru o perioadă de 100 de ani în ceea ce privește neafectarea structurii de rezistență a construcției casei mele, din partea inginerului responsabil oficial privind rezistența clădirii mele.”

Sesizările au fost transmise inițiatorilor și elaboratorilor documentației la data de 25.11.2021.

Prin adresele înregistrate cu nr 87271/15.11.2021 d-na [REDACTAT] și nr.92983/08.12.2021 dl [REDACTAT] și [REDACTAT] ne aduc la cunoștință că nu au nici o calitate care să justifice efectuarea unor eventuale observații și recomandări cu privire la documentația menționată și nu doresc să mai fie notificați.

Prin adresa înregistrată cu nr.93945/13.12.2021 elaboratorul documentației, ne transmite următoarele:

”Urmare a adresei Primăriei Municipiului Arad și a solicitării de clarificări depusă de către preotul paroh. [REDACTAT] cu nr. 88872/22.11.2021, referitor la lucrarea de urbanism PUD „**CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE – BIROURI ȘI LOCUINTE**”, pe amplasament în mun. Arad, str. Blajului, nr. 5, vă transmitem următorul răspuns (punctual, pentru fiecare subiect în parte):

1. *“Considerăm prematură demararea procedurilor privind elaborarea PUD având ca punct de referință reglementările din PUZ CP aprobat prin H.C.L.M. nr. 201/2014 întrucât acest act administrativ face obiectul unei cereri de anulare ca nelegală în instanță, acțiune aflată pe rolul Tribunalului Timis, Secția Contencios administrativ și Fiscal, dosar 242/108/2021”*

**Raspuns:** Referitor la menționarea “PUZ CP aprobat prin H.C.L.M. nr. 201/2014” credem că ați făcut o greșeală de tehnoredactare. Pe terenul CF nr.347222 Arad a fost elaborată o lucrare de urbanism PUZ ce a fost aprobat prin HCLM Arad cu nr.198/2020. Și presupunerea noastră este că la acesta va referiți, nu credem că va referiți la PUZ CP aprobat prin HCLM Arad nr.201/2014.

Și dacă am stabilit că doriți anularea PUZ ului ce a fost aprobat cu HCLM Arad nr. 198/2020, va informăm că în acest moment respectivul PUZ este un act administrativ valabil. Ne asumăm conectarea PUD ului cu traseul PUZ ului aprobat. Punctul d-voastră de vedere că acest demers este prematur rămâne exclusiv o considerație personală/subiectivă. Decizia inițierii unei lucrări de urbanism este exclusiv decizia proprietarului.

2. *“Documentația de urbanism aflată pe site-ul Primăriei în vederea consultării nu conține certificatul de urbanism. Solicităm să ne fie comunicat acest act administrative premergător demarării elaborării și aprobării P.U.D.”*

**Raspuns:** Documentația aflată pe site-ul Primăriei în vederea consultării conține toate documentele ce sînt stabilite prin lege. Solicitarea d-voastră nu este justificată, considerăm că nu aveți acest apanaj.

3. *“Sesizăm alt aspect de nelegalitate a documentației de urbanism faptul că forma parcelei supusa reglementării prin PUD nu respecta prevederile art. 30 alin.2 și alin.3 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 și dispozițiile art. 18 alin.1 și 2 din PUG și RLU aferent aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 201/2014 în ceea ce privește adâncimea și lățimea parcelei. Parcela nu este construibilă conform prevederilor aceluiași articol în condițiile în care lățimea parcelei este de 6.48 m front stradal, iar adâncimea acesteia este de 14.90m ”*

**Raspuns:** Această considerație nu se susține. Dacă această parcelă nu era o parcelă pe care este permisă construirea sau derularea unor lucrări de urbanism, certificatul de urbanism ar fi precizat acest aspect în mod expres și ar fi făcut imposibilă procedura de informare a publicului respectiv derularea PUD ului.

4. *“Sesizăm că amplasarea construcției în interiorul parcelei nu respecta prevederile art.24 alin.1 din H.G. nr. 525/1996, actualizat și ale PUZCP referitor la distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și este întocmită cu încălcarea dispozițiilor art.17 din Regulament General de Urbanism care instituie obligativitatea amplasării construcțiilor noi la aliniament”*

**Raspuns:** : Obligativitatea la care faceți d-voastră referire nu se aplică în situația în care pentru o parcelă se elaborează și se aprobă o lucrare de urbanism care detaliază și stabilește o nouă soluție. Vă precizăm faptul că pentru acest amplasament există elaborată și aprobată o lucrare de urbanism prin care a fost stabilită și limita maximă de implantare a viitoarei clădiri. Proiectul propus se încadrează în această limită de implantare aprobată prin HCLM Arad nr.198/2020. Evaluarea d-voastră parca omite existența acestei HCLM, reiterăm afirmatia că respectivul act administrativ este în vigoare chiar dacă ați demarat acțiuni în instanță în scopul anulării sale. Pina la proba contrarie, terenul conform CF nr.347225 Arad este un teren reglementat printr-un PUZ.

5. *“Aratăm că amplasarea construcției în interiorul parcelei nu respecta prevederile art.24 alin.2 din H.G. nr. 525/1996, actualizat, referitor la distanțele minime necesare intervențiilor în caz incendiu, în acest sens, considerăm necesar și solicităm efectuarea unui studiu de trafic care să lamurească accesul auto la parcela studiată din care să reiasă dacă amplasarea construcției în interiorul parcelei respecta prevederile art. 24 alin.2 din H.G. nr. 525/1996 referitor la distanțele minime necesare intervențiilor în caz incendiu, raportat la dispozițiile art. 227 coroborat cu art. 194 din Normativul P18/1 din 2013 care impune pentru construcțiile civile noi să dispună de cai de acces, intervenție și salvare care să asigure acces carosabil obligatoriu și facil autospecialelor de stingere a incendiilor care au dimensiuni de 3.80m lățime și 4.20m înălțime pe minim două părți, acces absolut necesar pentru asigurarea securității la incendiu a tuturor imobilelor învecinate.”*

**Raspuns:** Idem ca si la pct 4, Evaluarea d-voastra parca omite existenta acestei HCLM, reiteram afirmatia ca respectivul act administrativ este in vigoare chiar daca ati demarat actiuni in instanta in scopul anularii sale. Pina la proba contrarie, terenul conform CF nr.347225 Arad este un teren reglementat printr-un PUZ. Care a avut inclus printre avizele sale si aviz emid de catre Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta "Vasile Goldis" Arad. Nu se elaboreaza "studiu de trafic". **In plus**, referirea la Normativul **P 118/1 din 1998 ( si nu P18/1 din 2013 care nu exista)** are următorul conținut: "Curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laaturile de clădiri, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minim 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime..." Deci așa cum observați, reproducerea d-voastră NU se aplică în acest proiect, respectiv nu avem situația unei curți interioare cu suprafață mai mare de 600 mp... Legiuitorul face clară distincție și diferențiere între lucrări, în primul rând aplicând reguli ce țin de dimensiunea investiției.

Tot ca și o continuare a explicației pe acest subiect, vă aducem la cunoștință ca orice lucrare de urbanism parcurge și o etapă de avizare tehnică, etapă în care instituțiile abilitate, deținătorii de rețele, se pronunță în baza documentațiilor tehnice înaintate, asupra caracteristicilor de tipul menționate de către d-voastră. Conținutul paragrafului 4.7 din Memoriul de Presentare îl considerăm edificator. Trebuie ținut cont de faptul în paragraful 1 se face referire la soluțiile aprobate prin PUZ aprobat cu H.C.L.M. nr.198/2020, soluții care se preiau și în lucrarea PUD.

Cladirea nou propusa este linga o retea stradala de hidranti exteriori, va fi echipata cu instalatii de detectie si va fi racordata la dispecerat de securitate.

6. *"In urma gasirii unor solutii de circulatie auto care sa permita interventia in caz de urgenta, solicitam completarea documentatiei PUD si cu solutii legale privind posibilitatea stationarii autovehiculelor in interiorul parcelei studiate, neputand fi retinuta afirmatia justificativa prezentata lapidar de proiectant la pct.4.7"*

**Raspuns:** Ref Conținutul paragrafului 4.7 din Memoriul de Presentare îl considerăm edificator. Trebuie ținut cont de faptul în paragraful 1 se face referire la soluțiile aprobate prin PUZ aprobat cu H.C.L.M. nr.198/2020, soluții care se preiau și în lucrarea PUD.

7. *"Sesizam ca indicatorii urbanistici propusi prin PUD – nelegal aprobati prin H.C.L.M. nr. 198 Din 28.05.2020 si RLU aferent – sunt stabiliti cu incalcarea dispozitiilor legale cuprinse in Anexa 2 a Legii nr. 350/2001 si art. 12 alin.4 teza 2 din PUG si RLU aferent aprobat prin H.C.L. M. Arad nr.201/2014, care evidentiaza exceptiile la stabilirea CUT si POT "daca o constructie este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculeaza in raport cu ansamblul terenului initial, adaugandu-se suprafata planseelor existente la cele ale noii constructii".*

**Raspuns:** Referitor la indicatorii urbanistici prevăzuți în PUZ CP pentru parcela înscrisă în CF 347225 Arad, nr. cad 347225, proiectantul nu a găsit în PUZ CP referiri foarte exacte sau cu o acuratețe la fel de bună ca pentru imobilele învecinate, considerând relativ ambiguă situația imobilului studiat și reglementat prin PUZ (care a primit adresa Str. Blajului nr. 5 ulterior aprobării PUZ CP), mai ales că parcelei reglementate i s-a atribuit un număr cadastral și de Carte funciară abia în 23.11.2016, ulterior aprobării PUZ CP (în 2014).

Astfel, elaboratorul PUZ "Construire imobil funcțiuni mixte" pentru amplasamentul Arad, Str. Blajului nr. 5, a considerat că este posibil ca indicatorii urbanistici ai parcelei reglementate să se regăsească în TABEL CARTARE – INDICATORI URBANISTICI aferent ZIR 03, SIR 13, parte a Regulamentului Local de Urbanism al PUZ CP (pag. 735), la poziția "Piața Lutherană I", cu următoarele suprafețe și indicatori:

Nr. cad	S teren	Regim de înălțime	Nr. caturi	Suprafața construită	Suprafața desfășurată	POT existent	CUT existent
103269	258 mp	P+1, P	2	138 mp	254 mp	56,20 %	1,01

La această situație neclară a contribuit și regimul de înălțime precizat în tabel, respectiv P+1, P (2 caturi), clădirile existente având regimul de înălțime parter.

Astfel, situația existentă (reală) la încheierea Cărții Funciare nr. 347225 Arad, nr. cad 347225, era următoarea:

Nr. cad	S teren	Regim de înălțime	Nr. caturi	Suprafața construită	Suprafața desfășurată	POT existent	CUT existent
347225	257 mp	P	1	132 mp	132 mp	51,36 %	0,51

În orice caz, indicatorii urbanistici prezentați în TABEL CARTARE – INDICATORI URBANISTICI aferent ZIR 03, SIR 13, parte a Regulamentului Local de Urbanism al PUZ CP (pag. 735), corespund situației existente, constatate în urma analizei contextului arhitectural-urbanistic, aceștia putând suferi modificări pentru zonele care se doresc a fi dezvoltate, cu condiția elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal pentru funcțiunile admise prin PUZ CP pentru ZIR 03, SIR 13.

Conform prevederilor Legii 350/2001 actualizată, Art. 47, alin. 3, lit. h (5), prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Pentru stabilirea indicatorilor urbanistici, elaboratorul PUZ "Construire imobil funcțiuni mixte" pentru amplasamentul Arad, Str. Blajului nr. 5, a luat în considerare ANEXA Nr. 2 la Legea 350/2001 actualizată: DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN LEGE (350/2001).

Astfel:

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi; - nu este cazul

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

În acest context legal și ținând cont de Istoricul parcelar întocmit de ing. topograf Mădălina Chiriac ca parte integrantă a PUZ "Construire imobil funcțiuni mixte" pentru amplasamentul Arad, Str. Blajului nr. 5, au fost luate în calcul următoarele suprafețe și indicatori, extrase din TABEL CARTARE – INDICATORI URBANISTICI aferent ZIR 03, SIR 13, parte a Regulamentului Local de Urbanism al PUZ CP (pag. 735):

Lotul inițial cu nr. top 241 a fost divizat până în anul 1907 în loturile:

- 241/a (actual B-dul Revoluției nr. 59/Str. Blajului nr. 1 și Str. Blajului nr. 5) și
- 241/b (actual B-dul Gen. Vasile Milea nr. 15)

Imobilul din B-dul Gen. Vasile Milea nr. 15 are următoarele suprafețe și indicatori:

Nr. cad	S teren	Regim de înălțime	Nr. caturi	Suprafața construită	Suprafața desfășurată	POT existent	CUT existent
103270	617 mp	S+P+2	4	288 mp	1.128 mp	46,68 %	1,83

Iar conform Extras CF nr. 319963, nr. top 7628/1393/241/b din 29.07.2019 (atașat), imobilul din B-dul Gen. Vasile Milea nr. 15 figurează cu suprafața terenului de 695 mp, rezultând următoarele suprafețe și indicatori:

Nr. top	S teren	Regim de înălțime	Nr. caturi	Suprafața construită	Suprafața desfășurată	POT existent	CUT existent
7628/1393/ /241/b	695 mp	S+P+2	4	288 mp	1.128 mp	41,44 %	1,62

Lotul cu nr. top 241/a, în suprafață totală conform Extrase CF de 562 mp + 257 mp = 819 mp (522 + 258 = 779 mp în TABEL CARTARE – INDICATORI URBANISTICI aferent ZIR 03, SIR 13), a fost dezmembrat la rândul lui în anul 2016 în 2 parcele, și anume:

- a) LOT 241/a/1 (CF 347224 Arad, nr. cad 347224) – amplasament B-dul Revoluției nr. 59/ Str. Blajului nr. 1, cu următoarele suprafețe și indicatori extrași din TABEL CARTARE – INDICATORI URBANISTICI aferent ZIR 03, SIR 13:

Nr. cad	S teren	Regim de înălțime	Nr. caturi	Suprafața construită	Suprafața desfășurată	POT existent	CUT existent
103268	522 mp	S+P+1	3	502 mp	1.479 mp	96,17 %	2,83

Și următorii indicatori conform Extras CF nr. 347224 Arad (atașat):

Nr. cad	S teren	Regim de înălțime	Nr. caturi	Suprafața construită	Suprafața desfășurată	POT existent	CUT existent
347224	562 mp	S+P+1	3	502 mp	1.479 mp	89,32 %	2,63

- a) LOT 241/a/2 (CF 347225 Arad, nr. cad 347225) – amplasament Str. Blajului nr. 5, cu următoarele suprafețe și indicatori extrași din TABEL CARTARE – INDICATORI URBANISTICI aferent ZIR 03, SIR 13:

Nr. cad	S teren	Regim de înălțime	Nr. caturi	Suprafața construită	Suprafața desfășurată	POT existent	CUT existent
103269	258 mp	P+1, P	2	138 mp	254 mp	56,20 %	1,01

și următoarea situație existentă (reală) la încheierea Cărții Funciare nr. 347225 Arad, nr. cad 347225:

Nr. cad	S teren	Regim de înălțime	Nr. caturi	Suprafața construită	Suprafața desfășurată	POT existent	CUT existent
347225	257 mp	P	1	132 mp	132 mp	51,36 %	0,51



Astfel, indicatorii urbanistici ai **lotului inițial nr. top 241 (anterior anului 1907)**, luând în calcul suprafețele de teren înscrise în prezent în Extrasele de Carte Funciară și suprafețele construite și desfășurate înscrise în **TABEL CARTARE – INDICATORI URBANISTICI** aferent **ZIR 03, SIR 13\*** sunt următorii:

• \* *au fost luate în calcul suprafețele construite și desfășurate din TABEL CARTARE – INDICATORI URBANISTICI aferent ZIR 03, SIR 13 datorită absenței înscrierii acestora în Extrasele de Carte Funciară*

Nr. top	S teren	Regim de înălțime	Nr. caturi	Suprafața construită	Suprafața desfășurată	POT existent	CUT existent
241	562 mp + 257 mp + 695 mp = <b>1.514 mp</b>	P, S+P+1,  S+P+2	1÷4	502 mp + 132 mp + 288 mp = <b>922 mp</b>	1.479 mp + 132 mp + 1.128 mp = <b>2.739 mp</b>	<b>60,90 %</b>	<b>1,81</b>

Iar indicatorii urbanistici ai **lotului nr. top 241/a (anterior anului 1907)**, luând în calcul suprafețele înscrise în prezent în Extrasele de Carte Funciară și **TABEL CARTARE – INDICATORI URBANISTICI** aferent ZIR 03, SIR 13 sunt următorii:

Nr. top	S teren	Regim de înălțime	Nr. caturi	Suprafața construită	Suprafața desfășurată	POT existent	CUT existent
241/a	562 mp + 257 mp = <b>819 mp</b>	P, S+P+1	1÷3	502 mp + 132 mp = <b>634 mp</b>	1.479 mp + 132 mp = <b>1.611 mp</b>	<b>77,41 %</b>	<b>1,97</b>

**CONCLUZIE:** Indicatorii urbanistici modificați și aprobați prin PUZ "Construire imobil funcțiuni mixte" pentru amplasamentul Arad, Str. Blajului nr. 5 s-au încadrat în procentele legale stabilite prin Legea 350/2001 actualizată, cei nou propuși prin PUZ aprobat prin HCL 198/2020 se situează ca valoare sub indicatorii parcelor inițiale din care a rezultat parcela reglementată, prin dezmembrare (1,56 față de 1,81 sau chiar 1,97).

Diminuarea indicatorilor urbanistici pentru parcela reglementată față de valoarea celor pentru parcelele inițiale se datorează condițiilor impuse de analiza contextului urbanistic și arhitectural, a reglementărilor cu privire la regimul de construire ținând cont de volumetrii, aliniamente și retrageri, studiu de însorire, înălțimea construcțiilor la care se raportează ansamblul propus, condiții din avizele obținute, etc. Din aceste motive, nu a fost necesară suplimentarea cu 20 % a indicatorului CUT existent, calculat conform Legii/ 350/2001 actualizată.

De asemenea, este oportun să menționăm că nu s-a intenționat să ne apropiem ca valoare de cea a indicatorilor imobilului Parohiei Evanghelice învecinat – Str. Blajului nr. 2, proprietatea

**Bisericii Evanghelice Lutherane – Parohia Arad, care sunt următorii conform PUZ CP – RLU  
TABEL CARTARE – INDICATORI URBANISTICI aferent ZIR 03, SIR 13:**

Nr. cad	S teren	Regim de înălțime	Nr. caturi	Suprafața construită	Suprafața desfășurată	POT existent	CUT existent
103271	912 mp	S+P+2	4	776 mp	3.052 mp	<b>85,09 %</b>	<b>3,35</b>

Referitor la construcțiile Parter existente pe parcela reglementată, acestea sunt prevăzute a fi desființate, aspect evident la o simplă lectură a părții scrise și desenate PUD.

8. *“Sesizam faptul ca pentru realizarea investitiei propuse prin PUD se incalca reglementarile privind zonele de protectie a monumentelor adiacente parcelei vizate, adica dispozitiile art. 9 raportat la art.59 Legea 448/2001 privind protejarea monumentelor istorice care stabileste ca “se considera zona de protectie suprafata delimitata cu o raza de 100 m in localitati urbane, 200 m in localitati rurale si 500 m in afara localitatilor, masurata de la limita exterioara, de jur-imprejurul monumentului istoric”. In acest sens, solicitam sa ni se comunice modalitatea in care investitia propusa va fi realizata cu respectarea zonelor de protectie a monumentelor istorice adiacente parcelei studiate inscrise in Lista monumentelor Istorice sub nr.crt. 220 “Biserica Evanghelica Lutherana cod LMI: AR-II-m-B-00543, imobil constructie categoria I ce nu se poate modifica” situat pe Bd. Revolutiei nr. 61 si imobilul cu valoare istorica, arhitecturala si memoriala de importanta locala cu nr.crt. 161 in LMI 2010 si cod LMI 210 AR-II-m-B-00489 “Casa, azi parohie evanghelică si locuinta” situat pe str. Blajului nr.2.”*

**Raspuns:** Inclusiv din sesizarea d-voastra reiese faptul ca nicidecum nu este vorba despre o zona de interdictie. Idem ca si la pct 4 si pct.5, evaluarea d-voastra omite in mod vadit existenta H.C.L.M. nr.198/2020, reiteram afirmatia ca respectivul act administrativ este un act administrativ in vigoare, chiar daca ati demarat actiuni in instanta in scopul anularii sale. Pina la proba contrarie, terenul conform CF nr.347225 Arad este un teren reglementat printr-un PUZ . Care a avut inclus printre avizele sale inclusiv aviz emis de catre Directia Judeteana pentru CULTURA ARAD.

**Legea 448/2001 se refera la aprobarea OUG 14/2000 privind infiintarea formatiunilor de protectie civila pentru interventie in caz de dezastru.**

9. *“Am constatat ca sunt inexacte informatiile prezentate in continutul plansei “Proprietatea asupra terenului” acestea fiind in contradictie cu situatia evidentiata in plansele continute de PUG si PUZCP si RLU aferent aprobat prin H.C.L.M. Arad nr.201/2014 pentru Ansamblul Urban Arad, ZIR nr. 3, SIR nr.13. In plansa aflata in continutul documentatiei PUD se diminueaza terenul existent in proprietatea subscrisei, fiind augmentat in mod eronat proprietatea publica de interes national. Solicitam remedierea acestor informatii.”*

**Raspuns:** Prin plansa aflata in continutul documentatiei PUD **NU se diminueaza terenul proprietatea d-voastra.** “Interes national” este incorect utilizat, va fi corectat cu “interes local”

10. *“In continutul documentatiei nu am regasit studiul geotehnic la concluziile caruia se face referire la pct. 3.7 din Memoriul de prezentare. In temeiul prevederilor Legii nr. 544/2001 raportat la dispozitiile ordinului nr. 2701/2010 solicitam comunicarea studiului geotehnic pentru a putea aprecia daca vor exista repercursiuni negative a conditiilor de fundare asupra imobilului proprietatea noastra.”*

**Raspuns:** Studiul geotehnic nu va este pus la dispozitie, considerăm că nu aveți apanajul de a solicita acest document, nu aveti o calitate de specialist. Respectivul document este parte din documentatia tehnica Expertiza Tehnica si este procesat de catre specialisti.

11. *“Avand in vedere ca prin documentatia PUD se impune aliplirea constructiei noi la constructia existenta aflata la sud (imobilul de pe str. Blajului nr.2) solicitam efectuarea unui studiu de expertizare tehnica de alaturare la calcan, aceasta fiind necesar si concludent in scopul evaluarii calitative a conditiilor in care se poate amplasa o constructie noua in vecinatatea sau/si la limita de proprietate a unor constructii supraterane si subterane ridicata in anul 1900, urmarind rezistenta si stabilitatea acestuia si solicitam sa fie studiata influenta pe care o va avea amplasarea noii constructii asupra imobilelor invecinate precum si sa determine conditiile de construire in aceasta situatie precum si limitarile care se impun pentru respectarea cerintelor fundamentale de calitate, rezistenta si stabilitate a acestora.Aceasta solicitare este legitima, priveste protectia obiectului de proprietate al subscrisei si este justa raportat la prevederile Ordinului pentru aprobarea reglementarii tehnice Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic de detaliu- G.M. 009-2000.”*

**Raspuns:** Documentatia tehnica va cuprinde expertiza tehnica de rezistenta intocmita de catre specialisti atestat inclusiv pentru Monumente. Solutiile tehnice au caracter de obligativitate pentru intregul proiect. Si actualmente, pe teren exista cladire ce este alipita de vecinii sai.

12. *“Sesizam ca documentatia PUD nu mentioneaza situatia reala, aceea ca pe peretele lateral al imobilului situat pe str. Blajului nr.2 pe care se doreste alipirea constructiei noi exista cate o fereastră la fiecare nivel, in urma alipirii propuse functionalitatea acestora fiind anulata nejustificat. Acest aspect este cunoscut beneficiarului, fiind invocat si nesolutionat si in etapa elaborarii PUZ, unde alipirea era doar una dintre solutii, fiind doar recomandata.”*

**Raspuns:** NU este adevarata aceasta afirmatie. Pe peretele lateral la care se va face alipirea, NU exista ferestre, peretele este un CALCAN. Exista insa o curte de lumina ce cuprinde ferestre de ventilare. Atasam poza cu situatia reala pentru a fi mai rapid lamurita “sesizarea d-voastra”. Intr-o evaluare corecta, alipirea se face CALCAN la CALCAN asa cum impune o solutie ce are grija de monumente.



Vă mai precizăm faptul că pe acest amplasament există și la acest moment o construcție alipită la 2 laturi (nord și sud) cu o suprafață construită de 132 mp ce se dorește a fi demolată. Noua construcție propusă ocupă 132 mp.

Răspunsul a fost transmis contestatului la data 15.12.2021.

Prin adresa înregistrată cu nr.93943/13.12.2021 elaboratorul documentației, ne transmite următoarele:

Urmare a adresei Primariei municipiului Arad si a observatiilor depuse de către fam. Jurkowitsch cu nr. 88793/22.11.2021 referitor la lucrarea de urbanism **PUD „ CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE – BIROURI SI LOCUINTE „ pe amplasament in mun. Arad, str. Blajului, nr. 5**, vă transmitem următorul răspuns (punctual, pentru fiecare subiect in parte):

13. "In urma studierii continutului memoriului de prezentare si a planselor atasate am observat necorelari intre descrierile privitoare la suprafata contruita din perspectiva CUT si POT.

Astfel, apar mentionate suprafete construite parter de 137 mp in conditiile in care suprafata maxima poate fi de 132 mp iar suprafata desfasurata sub 396 mp. De asemenea, oscileaza constat mentionarea diferentiata a valorilor CUT si POT, fata de cele posibil propuse.

Ca atare va solicitam a efectua verificarile ce se impun si a se remedia aceste aspecte, ce apar atat in pag.8 pct. 4.5 al memoriului cat si in descrierea fiecarei planse atasate."

**Raspuns:** Referitor la suprafetele din proiect, ca si sinteza a informatiilor prezentate, exista 3 astfel de suprafete:

Cladirile ce exista pe teren (vechi si degradate) ce urmeaza a fi demolate. Acestea fac obiectul unei documentatii de demolare separat intocmita de PUD. Total suprafata cladiri ce urmeaza a fi demolate: 132 mp

Cladire a caror indicatori urbanistici au fost stabiliti prin PUZ ul ce a fost aprobat prin HCLM nr.198 / 2020. Prin respectivul PUZ, cladirea nou Suprafata maxim construita la sol : 150,78 mp si suprafata construita desfasurata : 400,92 mp si regim de inaltime : Subsol sau Demisol Tehnic + P + 3E.

**Cladire ce se propune prin PREZENTUL proiect de urbanism PUD, cu suprafata la sol de maxim 132 mp, regim de inaltime P+2E, suprafata construita desfasurata maxim 396 mp, intr-o limita de implantare de maxim 137 mp.**

Explicatia pentru faptul ca am dat o limita de implantare mai mare decit suprafata maxima la sol, vine din faptul ca solutia propune un element constructiv care este curb. Ne-am dorit ca sa ne asiguram ca mentionam suprafata maxima la sol ce poate fi construita, respectiv cei 132 mp, dar am dorit in paralel sa ne asiguram si ca respectivul element constructiv va avea suficient spatiu pentru a fi realizat.

Deci se vor construi la sol maxim 132 mp dar conturul acestor 132 mp este dat cu o mica toleranta.

Nu se vor construi la sol 137 mp.

Nu se va construi o suprafata totala desfasurata mai mare de 396 mp. Pentru a fi mai usor de inteles acest detaliu, inseram aici imaginea fatadei principale.



Suprafata construita desfasurata maxim permisa prin prezentul proiect va fi de 396 mp dispusi pe parter si cele 2 etaje.

Prin prezentul PUD, se poate observa ca am micorat toate cifrele permise prin PUZ ul ce a fost aprobat in cursul anului 2020. O lucrare PUD este o lucrare care nu poate creste indicatorii unui PUZ (adica PUZ ul este mai tare) dar poate sa scada suprafetele, inclusiv regimul de inaltime.

1. "Sa fie avut in vedere faptul ca amplasarea constructiei nu poate afecta gradul de insorire al cladirilor invecinate nici pe zona de nord-est, zona in care este amplasata constructia subsemnatilor. Mentinunile din pct. 4.4 fac referire doar la zona vest si nord"

**Raspuns:** Am retinut observatia d-voastra, sintem la inceputul elaborarii acestui proiect de urbanism, tocmai acesta este rolul acestor proceduri, ca la fiecare etapa sa fie detaliate chestiunile neclare sau completate omisiunile. Referitor chiar la aspectul asigurare insorire, data fiind pozitia proprietatii d-voastra fata de proiectul propus, ( a se tine cont inclusiv de faptul ca propunem o cladire cu un nivel mai

putin decit cea aprobata prin PUZ ul elaborat in cursul anului 2020) dar mai mult, proprietatea d-voastra este amplasata defazata fata de proiectul propus. Adica nu sintem in axul nord- sud sau est-vest al proprietatii d-voastra.

2. *“La pct. 4.6 din memoriu este mentionata situatia constructiilor existente. Va rugam a avea in vedere ca se impune necesitatea efectuarii unei expertize tehnice si obtinerea acordului tuturor vecinilor, avand in vedere necesitatea demolarii constructiei existente”*

**Raspuns:** De acord. In vederea obtinerii Autorizatiei de Demolare trebuie elaborata expertiza tehnica de rezistenta care sa stabileasca conditiile ce trebuiesc indeplinite pentru ca lucrarile respective sa nu afecteze negativ constructiile invecinate.

De asemenea, documentatia pentru obtinere Autorizatie de Demolare trebuie sa contina acordul vecinilor afectati.

Facem precizarea cu caracter general valabil, daca aceste 2 documente anterior mentionate nu s-ar regasi in documentatia de demolare, Primaria municipiului Arad NU ar emite documentul Autorizatie de Demolare.

3. *“In ceea ce priveste imprejmuirea, aceasta nu este reglementata corespunzator din perspectiva inaltimei si a modalitatilor de realizare, nefiind clar detaliata pentru a se putea stabili impactul asupra parcelelor invecinate”*

**Raspuns:** In relatie cu proprietatea dumneavoastra, proiectul nu contine imprejmuire. Detalii constructive despre imprejmuire, acolo unde va fi cazul sa fie realizata, se vor regasi in documentatia tehnica pentru obtinere Autorizatie de Construire D.T.A.C. PUD ul reprezinta o lucrare de urbanism stabileste liniile generale ale viitoarei constructii. Dar in nici un scenariu, imprejmuirile cu vecinii NU vor fi realizate cu inaltime mai mare de 200 cm. Aceasta inaltime maxima se masoara incepind de la cota terenului sistematizat ( adica undeva in jurul cotei trotuarului actual).

4. *“In ceea ce priveste parcajele, va rugam a clarifica, in raport cu prevederile art. 33 din HG nr. 525/1996 daca si sub ce aspect se aplica exceptia reglementata de alin. 2 al art. 33. Se impune a clarifica si aspectul incardarea imobilului la cladire administrativa sau cu functiuni mixte, in conditiile in care beneficiarul indica aplicabil art. 5.1.1.”*

**Raspuns:**

In HG nr. 525/1996 nu se specifica aspectul sub care se aplica exceptia reglementata de alin. 2 al art. 33. Dar putem spune ca se aplica, pentru ca prin PUZ-ul aprobat prin HCLM Arad cu nr. 198/2020 a fost reglementata inclusiv solutia privind asigurarea locurilor de parcare necesare investitiei pe domeniul public. Pentru situatia in care in zona ultracentrala, pe terenuri cu constructii pe ele si care nu permit a fi racordate la drumul public ( in fata proprietatii, pe strada Blajului exista un scuar cu zona verde care nu se desfiinteaza si care nu permite accesul auto in incinta proprie) este permis ca asigurarea numarului de parcaje necesare sa fie asigurat prin incheierea de contracte de inchiriere loc de parcare prin intermediul Recons SA.

Imobilul propus se incadreaza in cladire cu functiuni mixte: birouri si locuire. Necesarul de parcaje conform HG 525/1996 este:

Pentru spatiile ce au functiunea de birouri: 1 loc de parcare pentru 10-40 salariatii. In imobilul propus nu vor fi niciodata maim ult de 40 de persoane=> 1 loc de parcare (Conf. pct. 5.1.1 din Anexa 5)

Pentru spatial/apartamentul cu functiunea de locuire: 1 loc de parcare (Conf. pct. 5.11 din Anexa 5)

5. *“Nu in ultimul rand, aratam ca in afara zonei de constructibilitate este reprezentata graphic cu negru, o hasura, fara a fi identificata in legenda si fara a fi mentionata in memoriu, motiv pentru care va rugam a clarifica acest aspect”*

**Raspuns:** In zona respectiva, adica pe latura estica a cladirii nou propuse, hasura la care va referiti reprezinta paviment la nivelul curtii. Pe acel perete exista o usa care permite accesul in curtea din spatele cladirii. Curtea respectiva nu are un alt acces, decit din cladire, dar pentru utilizatorii sai acest lucru nu reprezinta un impediment. Deci hasura doar sugereaza zona ce va fi pavata si nu va fi zona verde. Pentru o mai buna explicare a acestui aspect, in continuare inseram imaginea respectivei zone/hasuri.



Elaborarea unei lucrări urbanistice într-o zonă centrală a orașului este un demers care privește întreaga comunitate, rezidenți actuali și viitori. La fel ca și pentru d-voastră, dezvoltarea armonioasă a unei zone centrale este un deziderat comun pentru toți cei implicați și afectați, această grijă neexcluzând însă o dezvoltare și modernizare.

Răspunsul a fost transmis contestatului la data 15.12.2021.

Prin adresa înregistrată cu nr.96374/21.12.2021 elaboratorul documentației, ne transmite următoarele:

Urmare a adresei Primăriei municipiului Arad și a solicitării de clarificări depusă de către [REDACTED], [REDACTED] și fam. [REDACTED] cu nr. 89254/23.11.2021 referitor la lucrarea de urbanism PUD „**CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE – BIROURI SI LOCUINTE** „pe amplasament in mun. Arad, str. Blajului, nr. 5, vă transmitem următorul răspuns (punctual, pentru fiecare subiect in parte):

*1. “Nu suntem de acord cu acest PUD deoarece, prin reconversia partiala sau totala a unor constructii existente sau prin marirea suprafetei construit desfasurate a acestora, se creeaza functiuni cu o necesitate specifica de locuri de parcare si amplasarea parcajului sau accesului utilajelor de constructie ne-ar afecta proprietatea”*

Raspuns: Legat de necesitatea specifica a locurilor de parcare, va precizam ca dat fiind pozitia centrala a amplasamentului, la acesta se poate ajunge extrem de facil inclusiv cu mijloace de transport in comun. Destinatia cladirii, cea de birouri, nu implica un numar mare de vizitatori comparativ cu o functiune de comert, de exemplu. In plus, se are in vedere de catre initiatorul PUD ului inchirierea de locuri de parcare cu plata. Iar despre afectarea proprietatii d-voastra de catre utilajele de constructie in timpul lucrarilor de executie, dorim sa clarificam faptul ca pentru respectivele lucrari NU sint prevazute trasee de aprovizionare, depozitare prin proprietatea detinuta de catre dumneavoastra. Nu intelegem in ce mod va poate fi afectata dumneavoastra proprietatea, dat fiind faptul ca operatiunile de logistica a executiei se desfasoara exclusiv prin strada Blajului, direct pre proprietatea studiata. Nu vor fi depozitate materiale nici macar pe domeniul public ( lucru permis de altfel temporar, cu autorizatie in acest sens), proprietatea permite ca lucrarile sa nu implice inchiriere de domeniu public. In situatia lucrarilor din zona ultracentrala, lucrarile de executie si aprovizionarea cu materialele necesare se face intradevar cu o logistica mai atenta, dar aceasta nu inseamna nicidecum ca acest lucru afecteaza proprietati de pe o strada adiacenta. Inclusiv este permis de catre autoritati accesul masinilor de aprovizionare in zone in care accesul este interzis, dar cu conditia obtinerii autorizatiilor de acces. Va putem da multe exemple pe care le vedeti in proximitatea proprietatii d-voastra, exemple de santiere care s-au derulat fara ca cineva sa considere in prealabil acest lucru imposibili/periculos/interzis. Cea mai mare, lucrarea de renovare si modernizare mansarda cladirea Tribunal Arad, iar cea mai recenta, renovarea fatadei si modernizarea ultimului nivel al imobilului de pe strada Nicolae Grigorescu, nr.9. Aceasta lucrare tocmai a fost finalizata si se afla la o distanta de aproximativ 100 m fata de proprietatea d-voastra.

Speram ca aspectele tehnice la care faceti referire acceptati ca sint doar chestiuni de rezolvat si avut grija, aceste elemente nu pot fi un argument de a limita o dezvoltare.

Intelegem preocuparea dumneavoastra pentru un aspect ingrijit al zonei centrale, va asiguram ca sintem la fel de interesati ca prin proiectul propus sa aducem un plus de valoare zonei.

Răspunsul a fost transmis contestatului la data 22.12.2021.

Prin adresa înregistrată cu nr.96378/21.12.2021 elaboratorul documentației, ne transmite următoarele:

Urmare a adresei Primariei municipiului Arad si a solicitarii de clarificari depusă de către fam. ■■■■ cu nr.88870/22.11.2021 referitor la lucrarea de urbanism **PUD „ CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE – BIROURI SI LOCUINTE „, pe amplasament in mun.Arad, str. Blajului, nr. 5,** vă transmitem următorul răspuns (punctual, pentru fiecare subiect in parte):

1. *“documentația aflată pe site-ul Primăriei în vederea consultării nu conține certificatul de urbanism. Solicităm să ne fie comunicat acest act administrativ”*

**Raspuns:** Documentația aflată pe site ul Primăriei în vederea consultării conține toate documentele ce sînt stabilite prin lege. Solicitarea d-voastră nu este justificată, considerăm că nu aveți acest apanaj.

2. *“Sesizăm un prim aspect de nelegalitate a documentației...parcela nu este construibilă”*

**Raspuns:** Această considerație nu se susține. Dacă această parcelă nu era o parcelă pe care este permisă construirea sau derularea unor lucrări de urbanism, certificatul de urbanism ar fi precizat acest aspect in mod expres și ar fi făcut imposibilă procedura de informare a publicului.

3. *“Alt aspect de nelegalitate al PUD ului pe care îl indicăm rezultă din ignorarea și/sau din Regulamentul General de Urbanism care instituie obligativitatea amplasării construcțiilor noi la aliniament...”*

**Raspuns:** Obligativitatea la care faceți d-voastră referire nu se aplică în situația în care pentru o parcelă se elaborează si se aprobă o lucrare de urbanism care detaliază si stabilește o nouă soluție. Vă precizăm faptul că pentru acest amplasament există elaborată și aprobată o lucrare de urbanism prin care a fost stabilită și limita maximă de implantare a viitoarei clădiri.

4. *“Am constatat că sunt inexacte informațiile prezentate în conținutul studiului topografic scara 1:500 care cuprinde parcela pentru care se executa PUD și vecinătățile. Deși este evidențiat în planșa 1-Ilustrare Urbanistica, în planșa 5-Situația existentă lipsește edificatul de care urmează să se alipească la calcan imobilul cu funcțiuni mixte studiat. Acest edificat există, nu este notat în cartea funciară, iar dreptul de proprietate asupra acestuia este obiectul unui litigiu inițiat de Municipiul Arad în contradictoriu cu subsemnații, litigiu obiect al dosarului nr. 17863/55/2021 aflat pe rolul Judecătoriei Arad. Având în vedere soluția propusă în PUD la pct.4,2 privind amplasarea construcției la nord de “alipire la calcanul existent, fără a afecta structura de rezistență a construcției existente” pe de o parte recunoaște existența edificatului, pe de altă parte impune necesitatea stabilirii anterior a titularului dreptului de proprietate a acestuia”.*

**Raspuns:** Este corectă observația d-voastră referitoare la lipsa respectivei clădiri din lucrarea topografică, aceasta se va completa. Lipsa respectivului edificat se datorează exclusiv unei erori de tehnoradactare, dar în lucrarea de urbanism se fac referiri la acesta, știm că există.

Derularea lucrării de urbanism nu este însă afectată de litigiul la care faceți referire. La acest moment, proprietarul aceluia imobil este cunoscut și menționat în extrasul CF.

5. *“În conținutul documentației nu am regăsit studiul geotehnic la concluziile căruia se face referire la pct. 3,7 din Memoriul de \Prezentare. În temeiul prevederilor Legii nr.544/2001 raportat la dispozițiile ordinului nr.2701/2010 solicităm comunicarea studiului geotehnic pentru a putea aprecia dacă vor exista repercursiuni negative a condițiilor de fundare propuse asupra imobilului proprietatea noastră.*

**Raspuns:** Așa cum ați menționat și d-voastră la întrebarea nr.4, nu sînteți proprietarii imobilului învecinat față de care se propune alipirea (calcanul de pe latura nordică a proiectului propus). În aceste condiții, studiul geotehnic nu vă este pus la dispoziție, considerăm că nu aveți apanajul de a solicita acest document.

6. *“Sesizăm necesitatea și solicităm efectuarea unui studiu de trafic care să lămurească accesul auto la parcela studiată din care să reiasă dacă amplasarea construcției în interiorul parcelei respectă prevederile art.24 alin.2 din HG nr.525/1996 referitor la distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, raportat la dispozițiile art.227 coroborat cu art.194 din Normativul P18/1 din 2013 care impune pentru construcțiile civile noi să dispună de căi de acces, intervenție și salvare care să asigure acces carosabil obligatoriu și facil autospecialelor de stingere a incendiilor care au dimensiuni*

de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime. În urma găsirii unor soluții de circulație auto care să permită intervenția în caz de urgență, se va putea documentația PUD și cu soluții legale privind posibilitatea staționării autovehiculelor în interiorul parcelei studiate, neputând fi reținută afirmația justificativă prezentată lapidar de proiectant la pct.4.7.

**Raspuns:** Prevederile la care faceți referire nu se aplică în această situație. Spre exemplificare, art.194 din Normativul P 118/1 are următorul conținut: "Curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laaturile de clădiri, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minim 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime..." Deci așa cum observați, reproducerea d-voastră NU se aplică în acest proiect, respectiv nu avem situația unei curți interioare cu suprafață mai mare de 600 mp... Legiuitorul face clară distincție și diferențiere între lucrări, în primul rând aplicând reguli ce țin de dimensiunea investiției.

Tot ca și o continuare a explicației pe acest subiect, vă aducem la cunoștință ca orice lucrare de urbanism parcurge și o etapă de avizare tehnică, etapă în care instituțiile abilitate, deținătorii de rețele, se pronunță în baza documentațiilor tehnice înaintate, asupra caracteristicilor de tipul menționate de către d-voastră.

Conținutul paragrafului 4.7 din Memoriul de Prezentare îl considerăm edificator. Trebuie ținut cont de faptul în paragraful 1 se face referire la soluțiile aprobate prin PUZ aprobat cu H.C.L.M. nr.198/2020, soluții care se preiau și în lucrarea PUD.

Vă mai precizăm faptul că pe acest amplasament există și la acest moment o construcție alipită la 2 laturi (nord și sud) cu o suprafață construită de 132 mp ce se dorește a fi demolată. Noua construcție propusă ocupă 132 mp.

Elaborarea unei lucrări urbanistice într-o zonă centrală a orașului este un demers care privește întreaga comunitate, rezidenți actuali și viitori. La fel ca și pentru d-voastră, dezvoltarea armonioasă a unei zone centrale este un deziderat comun pentru toți cei implicați și afectați, această grijă neexcluzând însă o dezvoltare și modernizare.

Răspunsul a fost transmis contestatului la data 22.12.2021.

Prin adresa înregistrată cu nr.96381/21.12.2021 elaboratorul documentației, ne transmite următoarele:

Urmare a adresei Primăriei municipiului Arad și a solicitării de clarificări depusă de către [REDACTAT] și [REDACTAT] cu nr. 88784/22.11.2021 referitor la lucrarea de urbanism PUD „**CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE – BIROURI SI LOCUINTE** „ pe amplasament în mun. Arad, str. Blajului, nr. 5, vă transmitem următorul răspuns:

1. "NU sunt de acord cu construirea la distanța de 3.6 m de la fatada mea. Doresc ca distanța retragerii construcției să fie la 10 m distanța de la proprietatea mea, în speranța neafectării insoririi inițiale a geamurilor mele."

**Raspuns:** Va rugăm să ne permiteți o mică detaliere referitor la acest aspect, și anume: din considerente care țin de aspectul zonei centrale, se impune ca noua construcție să fie amplasată în continuarea peretelui clădirii Biserice Evanghelice Luterane, de pe str.Blajului, nr.2. Nu este permis ca aliniamentul existent să fie conturbat. În aceste condiții impuse, între acest punct și peretele imobilului detinut de către d-voastră avem o distanță de 6,40 m pe cea mai mare parte a peretelui.

Dar intradevar, există și o porțiune unde distanța cea mai mică între clădirea d-voastră și fatada clădirii nou propuse este de 3,6 m. Dar respectivul element constructiv are o formă curbă, unde maximul de apropiere este de 3,6 m, însă în rest această distanță crește progresiv. Pentru o mai bună explicitare inserăm imaginea cu imaginea propusă la fatada principală. Aici se poate vedea alipirea despre care faceam mențiunea inițială și forma curbă.





In plus, pe acest element curb NU sint prevazute ferestre care sa fie orientate spre proprietatea d-voastra.

Din pacate, nu reusim sa satisfacem solicitarea d-voastra de a ne indeparta mai mult cu noua cladire de cea detinuta de catre d-voastra, dar nici nu sintem cu intrega cladire la distanta de 3,6 m.

*“Doresc sa fiu asigurata, ca voi avea in aceeasi masura soare pe partea fatadei si a geamurilor, respectiv doresc asigurari ca nu mi se va cere modificare la geamuri de la situatia care este in prezent , adica schimbarea geamurilor in geamuri mate sau eliminarea acestora, dreptul de servitute si o garantie pentru o perioada de 100 de ani in ceea ce priveste neafectarea structurii de rezistenta a constructiei casei mele, din partea inginerului responsabil oficial privind rezistenta cladirii mele.”*

**Raspuns:** Desigur ca la toate aceste aspecte raspunsul initiatorului PUD este afirmativ, respectiv se comunica disponibilitatea ca inregistrari notariale sa fie intocmite in acest sens. Cu

exceptia solicitarii d-voastra de a va fi oferita servitute, nu este necesar astfel de precizare. Consideram ca pentru accesul in perioada lucrarilor de intretinere fatada sau reparatii timplarii, lucrari de curatenie, acordul notarial este un document satisfactor.

Cit despre asigurarea pe o perioada de 100 de ani, consideram ca tehnic nu vom putea livra astfel de document. Insa nici nu vedem real necesar asa ceva, trebuie totusi sa tineti cont de distanta dintre constructia d-voastra si cea propusa. Astazi lucrurile functioneaza in conditiile in care pe teren, linga casa d-voastra este alipita o ruina.

Toate documentatiile tehnice ce vor sta la baza Autorizatiilor de Construire sau Demolare vor contine la modul absolut parte de expertiza tehnica de rezistenta si componenta de proiect de rezistenta.

Vă mai precizăm faptul că pe acest amplasament există și la acest moment o construcție alipită la 2 laturi (nord și sud) cu o suprafață construită de 132 mp ce se dorește a fi demolată. Noua construcție propusă ocupă 132 mp.

Elaborarea unei lucrări urbanistice într-o zonă centrală a orașului este un demers care privește întreaga comunitate, rezidenți actuali și viitori. La fel ca și pentru d-voastră, dezvoltarea armonioasă a unei zone centrale este un deziderat comun pentru toți cei implicați și afectați, această grijă neexcluzând însă o dezvoltare și modernizare.

În data de 16.12.2021 ora 15 a avut loc dezbateră publică online cu privire la documentația de urbanism : P.U.D. -Construire imobil cu funcțiuni mixte -birouri și locuințe, amplasament municipiul Arad str.Blaajului nr.5, elaborator SC TARA PLAN SRL

În urma acesteia s-a încheiat minuta dezbaterii publice nr.97498/24.12.2021 și Raportul cu privire la propunerile/recomandările formulate asupra documentației de urbanism, fiind înaintate Direcției Comunicare spre publicare, la data de 27.01.2022.

Prin adresa înregistrată cu nr.11870/16.02.2022 elaboratorul a înregistrat completările la documentația de urbanism PUD, conform solicitărilor din adresa nr.ad.77127/07.02.2022.

Acestea au fost analizate în cadrul CTATU din data de 24.02.2022, membrii comisiei fiind de acord cu soluția propusă.

Prin adresa nr.19336/A5/14.03.2022 s-a solicitat publicarea documentației pe site-ul instituției.

Prin adresele nr.ad.11870/16.02.2022 au fost înștiințate proprietara imobilului din mun.Arad str.Blaajului nr.1 ap.5 și Cabinet de Avocat Oarga Gabriela de faptul că Raportul cu privire la propunerile/recomandările formulate în cadrul Dezbaterii publice organizată în data de 16.12.2021 și completările depuse cu nr. 11870/16.02.2022 cu privire la acesta, sunt afișate pe site-ul instituției [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) la secțiunea **Informări în conformitate cu prevederile Ordinului nr.2701/2010 privind elaborarea/revizuirea documentațiilor de urbanism**

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.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile corespunzătoare acestei etape, se va putea începe circuitul legal de avizare.

ARHITECT ȘEF

Arh. Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Director Executiv	Arh.Sandra Dinulescu		14.03.2022
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		14.03.2022

