

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 locuințe colective cu spații comerciale, prestari servicii cu amenajările aferente

Amplasament: - intravilan municipiul Arad, str.Șt.A.Doinaș nr.16

Beneficiar: SC TARA PLAN SRL

Proiectant: - SC TARA PLAN SRL, arh. RUR Tuțu Andreea, proiect nr. 400/2024

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.43984/13.05.2025, s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 02.06.2025.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 02.06.2025-16.06.2025.

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism din str.Tudor vladimirescu nr.15A, nr.13, nr.14/A, nr.14, nr.14/B, nr.18, DIRECȚIA PATRIMONIU.

Prin adresa înregistrată cu nr.54509/16.06.2025, au fost transmisă o contestație referitoare la intenția de construire a unui imobil de locuințe colective cu spații comerciale la nr. 16, având ca beneficiar SC TARA PLAN SRL. Petentul a invocat lipsa consultării directe cu asociația de locatari, riscuri privind structura de rezistență a imobilului existent și obstrucționarea luminii naturale.

În urma redirectionării solicitării către inițiatorul și elaboratorul documentației urbanistice, aceștia au transmis, prin adresa nr. 57540/25.06.2025, un răspuns justificativ, care a fost transmis contestatarului, precizând următoarele:

- Informarea publicului s-a realizat conform prevederilor legale, prin afișarea panourilor de informare și transmiterea notificărilor către autoritatea locală;
- Eventualele aspecte tehnice privind stabilitatea imobilelor vor fi analizate în etapa de autorizare a construcției, pe baza unei expertize tehnice specializate;
- Regimul de înălțime propus (P+3E) respectă prevederile PUZ aprobat prin HCLM Arad nr. 201/2014;
- Studiul de însorire elaborat atestă că noua construcție nu va afecta suplimentar nivelul de însorire al imobilului situat la nr. 18.

Se menționează disponibilitatea elaboratorului de a oferi clarificări suplimentare, atât prin intermediul Primăriei, cât și prin contact direct.

Prin adresa nr. 54514/16.06.2025, au fost transmise o serie de întrebări referitoare la proiectul urbanistic propus pentru imobilul situat la nr. 16. Principalele solicitări au vizat existența unui studiu de impact privind rezistența construcției în cazul lărgirii accesului,

clarificarea alipirii clădirilor, programul de lucru al șantierului, precum și înălțimea viitoarei clădiri și impactul asupra însoririi proprietății sale.

Prin adresa nr. 57526/25.06.2025, inițiatorul documentației a transmis răspunsuri detaliate, precizând următoarele:

- În ceea ce privește studiul de rezistență pentru lărgirea intrării, această etapă de urbanism nu prevede detalii tehnice, acestea urmând a fi realizate în fazele ulterioare, în cadrul expertizelor tehnice necesare autorizării de construire.
- Clădirile existente sunt alipite conform reglementărilor urbanistice specifice zonei, iar situația de alipire va fi menținută.
- Programul de lucru al viitorului șantier va respecta normele legale privind zilele și orele de lucru.
- Noua construcție va avea o înălțime maximă de 16 m la streșină, față de înălțimea de 14,20 m a calcanului clădirii existente la nr. 18. Studiul de însorire realizat arată că viitoarea clădire nu va afecta suplimentar nivelul de lumină naturală al proprietății în cauză, deoarece umbrirea actuală este generată de configurația și înălțimea propriei clădiri.

Toate aceste prevederi respectă regimul de înălțime și indicatorii urbanistici aprobați prin Planul Urbanistic Zonal pentru zona centru protejat, aprobat prin HCLM Arad nr. 201/2014.

Inițiatorul proiectului a exprimat deschiderea pentru furnizarea de informații suplimentare și a subliniat importanța unei dezvoltări urbanistice armonioase, care să țină cont de interesele comunității.

Prin adresa nr. 54515/16.06.2025, au fost semnalate o serie de întrebări și nelămuriri privind PUZ-ul referitor la construcția planificată la nr. 16, solicitând clarificări tehnice și studii de impact asupra demolării, stabilității construcțiilor învecinate, însoririi, circulației și programului de lucru al șantierului.

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației, care, prin adresa nr. 57532/25.06.2025, a oferit următoarele răspunsuri:

1. Demolare și impact asupra construcțiilor adiacente: Nu este prevăzută demolarea integrală a construcției existente la acest stadiu al PUZ-ului, care stabilește doar funcțiunile și indicatorii urbanistici. Detaliile tehnice privind consolidarea și impactul asupra clădirilor vecine vor fi tratate în faza ulterioară, la elaborarea proiectului tehnic și obținerea autorizației de construire.

2. Însorirea clădirii de la nr. 18: Studiul de însorire atașat arată că noua construcție propusă, cu regim maxim de înălțime permis de 16 m, nu afectează semnificativ însorirea curții clădirii de la nr. 18, care este deja umbră parțial de propriul său calcan. Proiectul respectă reglementările urbanistice aprobate pentru zonă.

3. Impactul lărgirii intrării la nr.16: Detalii tehnice și studii de rezistență privind modificările structurale, inclusiv lărgirea intrării, vor fi realizate și prezentate în fazele ulterioare de autorizare și proiectare.

4. Alipirea noii construcții de clădirea de la nr. 18 și accesul în spate: Clădirile vor rămâne alipite conform situației actuale, iar accesul în spatele acestora nu este posibil nici în prezent, acest aspect fiind specificat în documentația de urbanism.

5. Programul și orele de lucru pe șantier: Execuția lucrărilor va începe numai după parcurgerea tuturor etapelor legale, iar programul de lucru va respecta orele legale de liniște.

6. Studiu de impact asupra circulației: Pentru diferența de 9 apartamente suplimentare propuse, nu este necesară elaborarea unui studiu de impact rutier, dar vor fi obținute toate avizele necesare de la Poliția Rutieră, Comisia de Sistematizare a Circulației și administratorul drumului public.

7. Considerând că răspunsurile furnizate acoperă toate aspectele semnalate, inițiatorul PUZ-ului exprimă deschiderea de a oferi informații suplimentare.

Prin adresa nr. 53583/11.06.2025, au fost semnalate o serie de solicitări privind lucrările planificate pentru refacerea finisajelor calcanului laturii sud-vest a imobilului său, în contextul

construirii unui nou imobil adiacent, conform PUZ-ului aprobat. Principalele puncte ridicate sunt: posibilitatea refacerii finisajelor dacă se construiește imobilul adiacent, măsurile de protejare și consolidare a fundațiilor clădirii vechi de 125 de ani afectate de lucrările de săpătură, precum și existența unui studiu de însorire privind impactul noii construcții, care va fi mai înaltă decât coama calcanului.

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului documentației PUZ pentru un răspuns motivat.

Prin adresa nr. 57542/25.06.2025, inițiatorul documentației a răspuns astfel:

1. În prezent, imobilul de la nr.18 este alipită de clădirea de la nr.16 pe calcanul sud-vest. Refacerea finisajelor calcanului este posibilă numai cu acordul proprietarului vecin. Până în prezent, asociația de proprietari nu a făcut demersuri în acest sens. Termoizolația menționată nu există pe calcanul respectiv, care este tencuit simplu, iar aplicarea unui termosistem ar depăși proprietatea imobilului.

2. La etapa actuală de urbanism nu se stabilesc detalii tehnice de consolidare a fundațiilor, acestea fiind obiectul etapelor ulterioare, când se vor elabora expertize tehnice obligatorii pentru obținerea autorizației de construire.

3. Regimul maxim de înălțime al noii construcții este conform PUZ-ului aprobat, respectiv P+3E. Studiul de însorire anexat confirmă că proiectul propus respectă reglementările de urbanism și nu modifică semnificativ însorirea curții imobilului nr.18, care este parțial umbrită în prezent de forma și înălțimea propriei clădiri.

Inițiatorul subliniază importanța dezvoltării armonioase a zonei centrale pentru întreaga comunitate, asigurând deschiderea pentru furnizarea de informații suplimentare.

Prin adresa nr. 54195/13.06.2025, Asociația de Proprietari de la nr.18 a exprimat următoarele observații privind proiectul edilitar propus pe proprietatea nr.16, care prevede dezvoltarea unui imobil cu destinație locuințe colective, spații comerciale și servicii:

1. Scepticism privind utilitatea proiectului – Se menționează riscul transformării unei zone rezidențiale într-una sufocată de spații cu altă destinație, ceea ce ar crește traficul și ar accentua dificultățile de parcare pentru proprietari.

2. Îngrijorări privind regimul de înălțime – Imobilul propus, cu 4-5 nivele, ar putea afecta accesul la lumina naturală și vegetația, diminuând confortul locatarilor.

3. Risc de afectare a structurii clădirii existente – Cele două imobile ar fi alipite, iar demolarea construcției de la nr.16 ar putea periclita structura imobilului istoric de la nr.18, care are peste 100 de ani, cu riscuri majore asupra fisurilor existente.

4. Necesitatea acordului pentru alipire – În viitor, la solicitarea autorizației de construire, va fi necesar acordul vecinilor limitrofi.

De asemenea, s-au solicitat clarificări privind: tipul exact al activităților non-rezidențiale ce vor funcționa, modul de execuție (consolidare cu supraconstruire sau demolare și construcție nouă) și garanții privind menținerea integrității structurii clădirii învecinate, inclusiv eventuale asigurări pentru riscuri.

Răspunsul inițiatorului documentației, transmis prin adresa nr. 57540/25.06.2025, cuprinde următoarele clarificări:

- Conform reglementărilor din PUZ -Zona Construita Protejata aprobat prin HCLM Arad nr.201/2014 este permis regimul de înălțime P+3E și funcțiuni mixte (locuințe, birouri, spații comerciale etc.) în zonă. Funcțiunile propuse corespund reglementărilor actuale.

- Proiectul asigură locurile de parcare necesare integral pe teren privat, conform normelor legale și HCLM Arad nr.187/2024, eliminând astfel problema parcărilor pe domeniul public.

- Regimul de înălțime maxim propus respectă PUZ-ul aprobat, iar studiul de însorire atașat demonstrează că noua construcție nu va afecta lumina naturală și confortul locatarilor de la nr.18, întrucât există o autoumbrire generată de clădirea actuală.

- Afirmația privind peretele comun între imobile este incorectă; cele două clădiri au ziduri proprii separate, iar demolarea se va realiza cu respectarea normelor tehnice.

- Clădirile sunt alipite conform aliniamentului stradal specific zonei, iar acest aspect va fi păstrat.

- Spațiile non-rezidențiale vor fi limitate la parter și destinate unor activități ușoare (birouri notariale, avocatură, servicii cosmetice), fără generare de trafic greu sau poluare fonică.

- Modul de execuție final (consolidare sau demolare + construcție nouă) se va stabili în etapele următoare, pe baza avizelor tehnice și expertizelor obligatorii (expertiză de rezistență, studii geotehnice).

- Pentru protecția clădirilor vecine, inclusiv cea de la nr.18, vor fi realizate expertize tehnice, iar constructorii vor avea obligații contractuale și asigurări pentru eventualele riscuri.

- Inițiatorul proiectului rămâne deschis pentru orice alte clarificări, subliniind importanța unei dezvoltări urbane armonioase în beneficiul comunității.

Raspunsurile împreună cu studiile de însorire anexate au fost transmise contestatarilor în data de 26.06.2025.

Până la aceasta data nu am primit alte sesizări.

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

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

Arhitect Șef
Arh.Emilian-Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		02.07.2025

Red. A.G./2ex