

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR. 43916 /A5/23.06.2025

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile Ordinului 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, cu modificările și completările ulterioare s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Ansamblu locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii cu amenajările aferente

Proprietari/dezvoltatori: SC PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ SRL
Amplasament - municipiul Arad, Str.Dacilor nr.6 și B-dul G-ral Dragalina nr.11
Proiectant – SC TARA PLAN SRL, arh RUR Tuțu Andreea, proiect nr.334/2024
Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul

1.Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:

La etapa 1 - intenția de elaborare a documentației P.U.Z. și R.L.U.

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 13869/19.02.2024, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare P.U.Z. și R.L.U.
 - întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 28.02.2024;
 - anunțul de intenție a fost afișat în data de 28.02.2024 pe panou amplasat pe parcela studiată;
 - publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 28.02.2024-08.03.2024 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.
- Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost înregistrate sesizări în scris.

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 26251/26.03.2024, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.
- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 12.04.2024;
- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 12.04.2024 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 12.04.2024-26.04.2024 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale

Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

Au fost trimise scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației P.U.Z. la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile P.U.Z., proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism, proprietarii imobilelor identificate cu CF 349463, CF 304767, CF 302371, CF 307185, CF 344348, CF 314042, CF 302265, DIRECTIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultat de proprietarul imobilului din str. W. A. Mozart nr.2A ap.2A.

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare :

Prin adresa înregistrată cu nr. 37115/22.04.2024 proprietarii apartamentelor situate în imobilul din mun. Arad str. Dacilor nr.8, ne transmit următoarele:

1. Nu suntem de acord cu amplasarea corpului A pe linia de hotar, solicităm să se respecte dispozițiile prevăzute în Codul Civil art. 612, care prevăd distanța minimă de 60 cm față de linia de hotar. Solicităm să se aibă în vedere soluția tehnică pentru tencuirea, anveloparea și vopsirea peretelui lateral având în vedere distanța de doar 60 cm, noi nefiind de acord cu amplasarea de schele pe domeniul nostru, deoarece ne blochează accesul în curte. Art.622 din Codul Civil prevede accesul pe fondul învecinat pentru efectuarea unor lucrări în cazul unor clădiri existente care impun anumite lucrări de reparații și pentru care nu există altă soluție tehnică, nu și cazul unei clădiri noi, pentru care trebuie să se stabilească distanța față de linia de hotar în așa fel încât să se poată face lucrările necesare, fără a afecta vecinii.

2. Solicităm respectarea art.615 (I) din Codul Civil care prevede distanța minimă de 2 m pentru fereastra de vedere, balcon ori alte asemenea lucrări, față de linia de hotar.

3. Având în vedere distanța de 1m de la linia de hotar până la fundația imobilului nostru și cea de 60 cm de la linia de hotar până la imobilul propus, se impune o expertiză tehnică de rezistență, și luarea unor măsuri de consolidare de mal pentru a evita surparea și afectarea structurii de rezistență a imobilului nostru.

4. Să se aibă în vedere dacă dimensionarea rețelei de canalizare are capacitatea de a primi aceste debite suplimentare în cazul racordării pe strada Dacilor. În caz de precipitații mari rețeaua de canalizare pluvială, care deversează în cea menajeră, nu face față, ori dacă se branșează și alte imobile situația va fi și mai problematică.

5. Solicităm să nu se ridice cota de nivel la trotuar, să rămână cota actuală, aceeași cu cea de la imobilul cu nr. 8.

6. În cazul în care se dorește înlocuirea gardului existent suntem de acord cu un gard de 2 m înălțime, care să nu permită accesul vizual, cheltuielile fiind suportate de noul proprietar.

7. Solicităm să se aibă în vedere un număr suficient de locuri de parcare, având în vedere că în anumite intervale orare strada Dacilor este supraaglomerată de numărul mare de autoturisme parcate, și să se respecte proporția de minim 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament, respectiv minim 2 locuri de parcare pentru fiecare, spațiu comercial/birou.

8. Solicitam respectarea regimului înălțimii clădirilor conform prevederilor P.U.G. in vigoare pentru amplasamentul analizat (P, P+1, P+2), cele două corpuri de clădire A si B fiind mai înalte fata de toate clădirile de pe strada Dacilor. Nu suntem de acord cu soluția propusă de D, P, P+3, Er; considerăm că nu se încadrează in zonă. De asemenea solicităm un studiu de însoțire.

Am făcut aceste observații având in vedere că proiectul nu este încă elaborat si solicităm să fie avute in vedere obiecțiile noastre.

Solicitarea a fost transmisa inițiatorului si elaboratorului documentației la data de 24.04.2024 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.39716/29.04.2024, inițiatorul si elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

" Prin prezenta, referitor la adresa Primăriei municipiului Arad anterior menționată, ca urmare a obiectiilor transmise de catre coproprietarii imobilului direct invecinat cu terenul supus reglementarilor urbanistice prin lucrarea de urbanism PUZ, ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE, amplasament in mun.Arad, b-dul. Dragalina nr.11 si str. Dacilor nr.6, in etapa II de informare a publicului, va transmitem punctual urmatorul raspuns:

1. In situatia in care nu veti fi de acord cu amplasarea viitorului corp de clădire pe limita de proprietate, acesta poate fi retras cu 60 cm in interiorul incintei proprii, dar putem amplasa o schela prin care se asigura accesul spre curte, desigur cu acordul dumneavoastra a tuturor proprietarilor si cu un contract de inchiriere pt suprafata ocupata de catre schela pe perioada cat este ocupat terenul, de aici rezulta ca amplasarea unei schele pe terenul dumneavoastra poate asigura accesul spre curte. Recomandarea noastra din punct de vedere urbanistic insa este de a fi ocupat integral frontul stradal, pentru a fi evitate crevase intre constructii.

2. Proiectul propus la faza D.T.A.C. va respecta prevederile Cod Civil art.615 (1) privind respectarea distantelor pentru ferestre de vedere, balcoane, logii.

3. In etapa de elaborare a solutiilor tehnice, vor fi elaborate toate documentatiile specifice necesare pentru obtinerea Autorizatiei de Construire.

4. Solutiile tehnice privind evacuarea apelor meteorice si a celor menajere de pe proprietate reglementata vor fi elaborate conform cu cerintele si specificatiile avizelor de amplasament si a avizelor tehnice de racordare care vor fi emise de catre Compania de Apa, in etapa obținerii avizelor tehnice.

5. Conform situatiei existente in teren, proprietatea de la nr.4 are o cota de trotuar diferita de cota trotuarului din fata imobilului de la nr.8. De asemenea, cota trotuarului existent dreptul proprietatii de la nr. 10, este diferita de cota trotuarului din fata imobilului de la nr.8. Cota trotuarului din fata imobilului de la nr.8 nu este sistematizata conform cu dezvoltarea celorlalte imobile invecinate si cota strazii Dacilor.

6. In situatia in care se va decide modernizarea imprejurimii existente pe limita de proprietate comuna intre imobil 6 si 8, aceasta modernizare nu va depasi inaltimea de 2m, va fi opac, fiind suportat integral de catre initiatorul acestui demers.

7. Proiectul asigura numarul de locuri de parcare conform reglementarilor HCL Arad nr.187/28.03.2024.

8. Prin prevederile PUG, o lucrare noua de urbanism permite adaugarea a inca 2 etaje in plus fata de regimul de inaltime din jur. Va reamintim ca in jur exista cladiri cu regim de inaltime P+4E, P+10E, P + 3E (ne aflam in situatia in care terenul studiat are front stradal pe str Dacilor si de asemenea si pe b-dul Dragalina). Din punct de vedere al orientarii fata de punctele cardinale, va reamintim ca imobilul A propus prin proiect, este situat la Nord fata de imobilul de la nr. 8, practic est imposibil sa va umbrim. Studiul de insoțire va fi elaborat si in mod cert va arata ca imobilul de la nr. 8 umbreste terenul de la nr. 6 si nu invers.

In speranta ca raspunsurile transmise au clarificat solicitarea d-voastra, va asiguram in continuare de intreaga noastra deschidere in a livra orice alte informatii suplimentare considerati necesare.

Elaborarea unei lucrari urbanistice intr-o zona centrala a orasului este un demers care priveste intreaga comunitate, rezidenti actuali si viitori. La fel ca si pentru d-voastra, dezvoltarea armonioasa a unei zone centrale este un deziderat comun pentru toti cei implicati si afectati."

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 09.05.2024.

Prin adresa inregistrata cu nr.37349/23.04.2024 proprietari imobilelor din str.Dacilor nr.5A, nr.7, nr. 7A si nr. 10, ne transmit următoarele:

"Referitor la documentatia de P.U.Z. si R.L.U. - „Ansamblu de locuinte colective si spatii comerciale/prestari servicii, cu amenajarile aferente", amplasament intravilan din municipiul Arad, str. Dacilor, nr. 6 si B-dul General Dragalia, nr. 11, beneficiar SC „PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT" SRL, avem urmatoarele obiectii:

Rețeaua de canalizare:

Executarea unui studiu privind capacitate rețelei de canalizare de a primi debite suplimentare in cazul racordării pe strada Dacilor.

In caz de precipitatii rețeaua de canalizare pluviala, care deverseaza in cea menajera, nu face fata, ori daca se branseaza si alte imobile situatia va fi si mai problematica.

Presiunea apei potabile: Atragem atentia asupra faptului ca presiunea apei potabile va trebui luata in considerare. In momentul de fata cu actuala situatie a strazii, presiunea apei este destul de mica. Adaugand 2 blocuri conform proiectului, presiunea apei potabile se va reduce considerabil.

Deteriorari: In cazul in care au loc deteriorari ale gardului aflat in vecinatatea imobilului cu nr 10, sau a carosabilului de pe strada Dacilor, costurile trebuie suportate de constructor si remediate imediat. Actuala strada Dacilor nu a fost conceputa pentru trafic de masini cu tonaj greu.

Locuri de parcare: Solicitam să se aiba in vedere un număr suficient de locuri de parcare, având in vedere ca in anumite intervale orare strada Dacilor este supraaglomerata de numărul mare de autoturisme parcate, si sa se respecte proportia de minim 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament, respectiv minim 2 locuri de parcare pentru fiecare spatiu comercial/birou.

Supraaglomerarea care se datoreaza activitatilor sportive zilnice duce la blocarea intrarilor in spatiul privat al fiecaruia si a fost reclamata de nenumarate ori primariei.

Inaltime cladiri: Solicitam respectarea regimului inaltimii cladirilor conform prevederilor PUG in vigoare pentru amplasamentul analizat (P,P+1, P+2), cele două corpuri de cladire A si B fiind mai inalte fata de cladirile de pe strada Dacilor. Nu suntem de acord cu solutia propusa D, P, P+3, Er, consideram ca nu se încadrează in zona. Solicitam un studiu de însorire.

Am făcut aceste observații având în vedere că proiectul nu este încă elaborat și solicităm să fie avute în vedere obiecțiile noastre."

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 25.04.2024 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa inregistrata cu nr.39726/29.04.2024, initiatorul si elaboratorul documentatiei ne transmit următorul răspuns:

"Prin prezenta, referitor la adresa Primariei municipiului Arad anterior mentionata, ca urmare a adresei transmise de catre vecinii imobilului supus reglementarilor urbanistice prin PUZ „ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE, amplasament in mun. Arad, b-dul. Dragalina nr. 11 si str. Dacilor nr.6, in etapa II de informare a publicului, va transmitem punctual urmatorul raspuns:

1. Amplasamentul reglementat are fronturi stradale la bdul Dragalina si str.Dacilor, nu doar la str. Dacilor. Soluțiile tehnice privind evacuarea apelor meteorice si a celor menajere de pe proprietate reglementata vor fi elaborate conform cu cerintele si specificatiile avizelor de amplasament si a avizelor tehnice de racordare care vor fi emise de catre Compania de Apa Arad, in etapa obtinerii avizelor tehnice.

2. Amplasamentul reglementat are fronturi stradale la bdul Dragalina si str.Dacilor, nu doar la str. Dacilor. Solutiile tehnice privind amplasamentul din perspectiva alimentarii cu apa

potabila vor fi elaborate de catre Compania de Apa Arad s.a. Aceste solutii tehnice vor fi elaborate in perioada avizarii tehnice a lucrarii de urbanism.

3. In situatia in care vor avea loc deteriorari ale imprejurimilor cu care ne invecinam, din cauza lucrarilor efectuate in incinta, lucrarile de reparatii vor fi efectuate cu promptitudine si suportate ca si cost de catre initiatorul proiectului. Lucrarile de executie vor fi realizate ca si lucrarile ce au fost executate la imobilele invecinate, inclusiv ca si executia de pe terenul str. Dacilor colt cu str. Paris.

4. Proiectul asigura numarul de locuri de parcare conform reglementarilor HCLM Arad nr.187/28.03.2024.

5. Prin prevederile PUG, o lucrare noua de urbanism permite adaugarea a inca 2 etaje in plus fata de regimul de inaltime din jur. Va reamintim ca in jur exista cladiri cu regim de inaltime P+4E, P+10E, P + 3E (ne aflam in situatia in care terenul studiat are front stradal pe str. Dacilor si de asemenea si pe b-dul Dragalina). Se va elabora studiu de insorire.

In speranta ca raspunsurile transmise au clarificat solicitarea d-voastra, va asiguram in continuare de intreaga noastra deschidere in a livra orice alte informatii suplimentare considerati necesare.

Elaborarea unei lucrari urbanistice intr-o zona centrala a orasului este un demers care priveste intreaga comunitate, rezidenti actuali si viitori. La fel ca si pentru d-voastra, dezvoltarea armonioasa a unei zone centrale este un deziderat comun pentru toti cei implicati si afectati.”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 10.05.2024.

Prin adresa inregistrata cu nr.38424/25.04.2024, proprietarul imobilului din str.W.A.Mozart nr.2, ne transmite următoarele:

”1.Nu sunt de acord cu construirea de cale de acces rutier pe linia de granta dintre proprietate mea si cea pe care se doreste a se construi, ci asa cum prevede Codul Civil art.112, adică până la maximum 60cm de linia de hotar.

Solicite lucrări de consolidare pe toată lungimea liniei de hotar, intrucât cota carosabilului va fi cu cca 1,5m sub cota zero. Dacă se doreste inlocuirea gardului existent, sunt de acord cu un gard de 2 metri înăltime care să nu permita accesul vizual, facut pe cheltuiala investitorului.

2. Referitor la solicitarea aprobării unui regim de inaltime maxim de D+P+3+1Er, nu sunt de acord si cer să se respecte prevederile PUG-ului in vigoare - P+2E.”

Solicitarea a fost transmisă initiatorului si elaboratorului documentatiei la data de 30.04.2024 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa inregistrata cu nr. 40474/30.04.2024, initiatorul si elaboratorul documentatiei ne transmit următorul răspuns:

"Prin prezenta, referitor la adresa Primariei municipiului Arad anterior mentionata, ca urmare a obiectiilor transmise de catre proprietarul imobilului direct invecinat cu terenul supus reglementarilor urbanistice prin lucrarea de urbanism PUZ „ ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATI COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE, amplasament in mun.Arad, b-dul. Dragalina nr. 11 si str. Dacilor nr.6, in etapa II de informare a publicului, va transmitem punctual următorul raspuns:

1. In situatia in care nu veti fi de acord cu realizarea caii de acces in incinta proprie, pana lânga limita de proprietate, aceasta poate fi retrasa cu 60 cm in interiorul incintei proprii, in dreptul proprietatii d-voastra. Dar din punct de vedere constructiv, caile de acces nu se intabuleaza in extrasele CF ca si constructii.

2. In situatia in care se va decide modernizarea imprejuririi existente pe limita de proprietate comuna intre imobilul reglementat prin PUZ si proprietatea detinuta de catre d-voastra, aceasta modernizare nu va depasi inaltimea de 2 m, va fi opaca pentru a nu permite accesul vizual intre proprietati iar costul cu realizarea acestei modernizari va fi suportat integral de catre initiatorul acestui demers.

3. Prin prevederile PUG, o lucrare noua de urbanism permite adaugarea a inca 2 etaje in plus fata de regimul de inaltime din jur. Va reamintim ca in jur exista cladiri cu regim diferit de

inaltime, respectiv P+4, P+10E, P + 3E (ne aflam in situatia in care terenul studiat are front stradal pe str Dacilor si de asemenea si pe b-dul Dragalina).

In speranta ca raspunsurile transmise au clarificat solicitarea d-voastra, va asiguram in continuare de intreaga noastra deschidere in a liva orice alte informatii suplimentare considerati necesare.

Elaborarea unei lucrari urbanistice intr-o zona centrala a orasului este un demers care priveste intreaga comunitate, rezidenti actuali si viitori. La fel ca si pentru d-voastra, dezvoltarea armonioasa a unei zone centrale este un deziderat comun pentru toti cei implicati si afectati."

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 10.05.2024.

Prin adresa inregistrata cu nr.38431/25.04.2024 proprietarii apartamentelor din str.W.A.Mozart nr.2A, ne transmit următoarele:

"1.Solicitam refacerea documentatiei depuse in sensul in care constructiile de cărămida si planseu de beton armat din str. W.A. Mozart nr 2/A - CF 307185 - cu destinatia garaje, care sunt situate la hotarul cu terenul pe care urmeaza a se construi, NU SUNT MENTIONATE, nici in partea scrisa, nici in partea desenata a memoriului depus.

Mentionam că nu suntem de acord cu constructia unei căi de acces rutier până la linia de hotar, pe toata lungimea liniei de hotar, la mai putin de 60 cm distanta.

Solicităm efectuarea de lucrări de consolidare, intrucât cota carosabilului va fi cu mult sub cota fundatiei garajelor (str. Mozart nr 2/A) si a gardului despartitor, care este din cărămida (art. 112, Cod Civil).

2. Referitor la regimul de inaltime maxima, solicităm respectarea reglementărilor PUG-ului in vigoare. Solicitarea investitorului pentru un regim de înăltime maxim D+P+3+1Er depaseste cu 2 etaje prevederile PUG si fata de înăltimea cladirilor de pe strada Dacilor.

Putem fi de acord eu un regim de înaltime maxima care să nu depesească inaltimea imobiului alaturat (str. Dacilor, nr 4).

Avem convingerea că se tine cont de obiectiile noastre la aprobarile care se vor emite si că vom fi consultati si la urmatoarele etape."

Solicitarea a fost transmisa initiatorului si elaboratorului documentatiei la data de 30.04.2024 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa inregistrata cu nr.43580/14.05.2024, initiatorul si elaboratorul documentatiei ne transmit urmatorul răspuns:

"Prin prezenta, referitor la adresa Primariei municipiului Arad anterior mentionata, ca urmare a obiectiilor transmise de catre coproprietarii imobilului direct invecinat cu terenul supus reglementarilor urbanistice prin lucrarea de urbanism PUZ, ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE, amplasament in mun.Arad, b-dul. Dragalina nr. 11 si str. Dacilor nr.6, in etapa II de informare a publicului, va transmitem punctual urmatorul raspuns:

1. Proiectul propus va fi completat cu informatia omisa, referitoare la garajele amplasate pe limita de proprietate, in incinta dumneavoastra. La momentul vizitei pe teren acestea nu au putut fi observate de catre echipa de topografie din cauza gardului dintre cele 2 proprietati si nici in evidentele cadastrale acestea nu se observa deoarece proprietate dumneavoastra nu are date cadastrale actualizate. Dar vom tine cont de aceasta observatie si lucrarea va fi completata.

In prima etapa aceasta completare a fost facuta de catre firma de topografie, iar in etapele urmatoare, acestea vor fi adaugate si in lucrarea de urbanism. A fost refacut si planul de situatie topografica cu viza OCPI.

Lucrarile de amenajare acces in incinta vor pastra retragere de 60 cm fata de limita de proprietate. Pentru amenajarea parcarii la demisolul imobilului, vor fi executate toate lucrarile de consolidare necesare, pe cheltuia initiatorului proiectului.

2. Prin prevederile PUG, o lucrare noua de urbanism permite adaugarea a inca 2 etaje in plus fata de regimul de inaltime din jur. Va reamintim ca in jur exista cladiri cu regim de inaltime P+4, P+10E, P + 3E (ne aflam in situatia in care terenul studiat are front stradal pe str Dacilor si

de asemenea si pe b-dul Dragalina). Din punct de vedere al orientarii fata de punctele cardinale, va reamintim ca imobilul A propus prin proiect, este situat la Nord fata de imobilul de la nr.8, practic este imposibil sa va umbrim. Studiul de insorire va fi elaborat si in mod cert va arata ca imobilul de la nr.8 umbrește terenul de la nr.6 si nu invers.

In speranta ca raspunsurile transmise au clarificat solicitarea d-voastra, va asiguram in continuare de intrega noastra deschidere in a livra orice alte informatii suplimentare considerati necesare.

Elaborarea unei lucrari urbanistice intr-o zona centrala a orasului este un demers care priveste intrega comunitate, rezidenti actuali si viitori. La fel ca si pentru d-voastra, dezvoltarea armonioasa a unei zone centrale este un deziderat comun pentru toti cei implicati si afectati."

Prin adresele inregistrate cu nr. 39426/29.04.2024 si 44232/16.05.2024 proprietarul imobilului din P-ța Arenei nr.3 ap.2, ne transmite urmatoarele:

"Buna ziua, va scriu observatiile mele ca vecin direct cu investitia. As dori sa pot participa la sendinta pentru avizul arhitectului sef, online sau telefonic, nu sunt mereu in Arad.

In primul rand, doresc sa atrag atentia proiectantilor ca regimul de inaltime din vecinatate nu este cel descris de ei, nu toate cladirile vecine au P+4.

In al doilea rand, doresc ca suprafetele înierbate sa fie pe sol natural, nu pe o terasa care nu o sa fie niciodata verde, este ridicol ca Aradul sa fie printre singurele municipii din tara in care spatiul verde sa nu fie pe sol natural.

In al 3 lea rand, toate corpurile propuse sa aibe o retragere de minim h/2, conform RGU, fata de limita posteriora, retragerea aceea de 2.00m pentru un bloc de 4 niveluri supraterrane incalca orice principiu urbanistic, inclusiv din tara noastra.

In al 4 lea rand, se propune o crestere de regim de inaltime, in situatia in care se permite demisol, fara legatura cu punctul 2, sa se renunte la etajul retras de la corpul B.

In al 5 lea rand, nu este in regula sa existe functiuni comerciale in spatele unei parcele, care cel mai probabil o sa fie accesate prin accesul comun de langa OmniaSing, este un acces utilizat de 4 locuinte colective, exista o comunitate, care intr-adevar, poate sa creasca sau sa se dezvolte, dar spatiile comerciale, trebuie sa se afle la un drum public, nu in spatele parcelei, este ciudat ca o activitate publica se se propuna intr-un spatiu privat sau semi public.

Pe scurt, corpul B prezinta multe probleme care nu au legatura cu urbanism, ar fi mai potrivita propunere unui singur corp, aflat la front, cat de mare si cu cate apartamente se doreste de beneficiar in conformitate cu aprobarile arhitectului sef. Spatiu verde sa fie pe sol natural, nu crede nimeni ca terasa aia o sa fie vreodata verde.

Ar fi singura parcela cu 2 corpuri de locuinte colective din zona."

Solicitarile au fost transmise initiatorului si elaboratorului documentatiei la data de pentru a raspunde motivat.

Prin adresa inregistrata cu nr. 46070/22.05.2024, initiatorul si elaboratorul documentatiei ne transmit urmatorul raspuns:

In partea scrisa a lucrari de urbanism, respectiv in Memoriu, proiectantul general face urmatoarele mentiuni, in ce priveste regimul de inaltime al proprietatilor invecinate: „Incinta propusa spre reglementare se invecineaza direct cu urmatoarele imobile:

Nord - imobile locuinte colective S+P+3E (CF nr. 302371 Arad, CF nr. 307185 Arad), imobile locuinte individuale (CF nr. 344348 Arad);

Est - str. Dacilor;

Sud - imobil locuinte colective D+P+IE (CF nr. 30226 Arad 5), imobile locuinte individuale (Cf nr.314042 Arad)

Vest - terenuri proprietate privata reprezentand curti ale imobilelor de locuinte colective aflate pe b-dul. Gen. Ion Dragalina (CF nr. 304191 Arad, CF nr. 304189 Arad, CF nr. 304187 Arad)".

Nicaieri in documentatia elaborata de catre Tara Plan s.r.l. nu se regaseste afirmatia d-voastra privind regimul de inaltime al proprietatilor invecinate exclusiv P+4.

Prin Hotarire de Consiliu Local Arad, se prevad ca si solutii acceptate pentru amenajare zone verzi in incinta, urmatoarele variante constructive: pe sol, pe terase orizontale înierbate, structuri verticale înierbate. Solutia propusa prin proiect utilizeaza variantele aprobate prin HCL Arad.

Retragerea de 2,00 m la care faceti referire este o situatie limitata pe un tronson cu lungimea de 6,00 m, data fiind configuratia terenului. Este o retragere fata de limita laterala a intr-o zona in care cea mai apropiata constructie se afla la o distanta de minim 15.00m, 22,50m, 20,50m, 22,00m. Retragerea minima laterala , cu exceptia tronsonului de 6,00m, este la corp B de 3,60m. La corp A va fi minim 0,00m și maxim 0,60m.

Prin prevederile PUG, o lucrare noua de urbanism permite adaugarea a inca 2 etaje in plus fata de regimul de inaltime din jur. Va reamintim ca in jur exista cladiri cu regim diferit de inaltime, respectiv P+4E, P+10E, P + 3E, P+2E (ne aflam in situatia in care terenul studiat are front stradal pe str. Dacilor si de asemenea si pe b-dul Dragalina).

Proiectul propune exclusiv la parter corp A amenajarea unui spatiu cu destinatia birouri, care se incadrează la functiunea servicii. In corpul B se propun a fi acomodate exclusiv spatii cu destinatia de locuire.

Ne pastram propunerea ca în incintă să avem 2 corpuri separate de cladire, pentru a permite locuintelor de pe str. Mozart o insorire neafectata, aceste proprietati aflându-se pozitionate la nord de incinta reglementata."

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 23.05.2025.

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

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 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
	Sef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		02.06.2025

A.G/A.G, 2ex/dos.et.III