

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
ETAPA I – PREGĂTITOARE – ANUNȚAREA INTENȚIEI DE ELABORAREA PUZ

- Întocmire PUZ și RLU – Construire zonă locuințe și funcțiuni complementare
- Amplasament - municipiul Arad, str.I.R.Șirianu nr.23 și str.M.Kogălniceanu nr.28 CF 301955Arad
- Beneficiar: SC ASTRA VAGOANE CĂLĂTORI SA
- Proiectant – SC TECTONICS SRL, arh.RUR Marius Nicorici Calance, proiect nr.608/2024

Detalii privind tehnicile si metodele utilizate pentru a informa si a consulta publicul

Potrivit prevederilor 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 s-au efectuat următoarele activități:

- Prin adresa nr.80912/25.09.2024, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare si consultare a publicului aferent etapei I - pregatitoare –anuntarea intentiei de elaborare PUZ si RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.
- Printr-un anunț afișat pe site-ul www.primariaarad.ro, cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 14.10.2024-24.10.2024, referitor la documentația Studiu de Oportunitate disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49.
- S-a întocmit anunțul conform anexa 1 la Ord. 2701/2010 și s-a transmis beneficiarului în vederea amplasării acestuia în loc vizibil pe parcela care a generat PUZ.
- Inițiatorul P.U.Z-ului a afișat anunțul pe un panou rezistent la intemperii cu caracteristicile stabilite în anexa 1 la Ord. 2701/2010, pe parcela care a generat Planul Urbanistic Zonal, în data de 14.10.2024 menținându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografiile care demonstrează amplasarea panoului în locația stabilită.
- Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, organizată în data de 03.10.2024.

În perioada octombrie -decembrie 2024 s-a purtat corespondență cu proprietarii imobilelor învecinate, cu privire la reglementările propuse prin studiul de oportunitate.

Prin adresele înregistrate cu nr.87195/16.10.2024, 87946/18.10.2024, 88898/22.10.2024 proprietarii parcelelor învecinate ne transmit următoarele:

” - terenul fiind foarte îngust clădirile ce se intenționează a fi construite vor afecta intimitatea vecinilor fiind mult mai înalte decât gardurile care despart parcela de curțile din vecinătate, pe direcție est - vest, spre străzile Ceahlău și Constanta Hodoș. Oricum ar fi dispuse ferestrele clădirilor propuse vor fi cu vedere în curțile din vecini, perspectiva nefiind obținută de niciun obstacol suficient de înalt.

- din cauza înălțimii lor vor umbri terenurile și casele din vecini, astfel vor afecta vegetația din acele curți; de asemenea vor fi umbrite acoperișurile caselor din vecini, unii proprietari au deja montate panouri fotovoltaice, alte sunt în curs de a monta, umbrirea va afecta performanța energetică a instalațiilor respective și bineînțeles confortul tuturor vecinilor

- regimul de înălțime îl depășește pe cel predominant în zonă. Chiar dacă există câteva clădiri cu regim de înălțime p+Et1 acestea sunt dispuse spre frontul stradal existent, nu spre curțile din vecini. Casele nou construite vor avea o alee (că drum cu sens unic nu se poate numi doar pe hârtie) îngustă luată din actuala parcelă de teren privat, care nu va conferi o distanță

suficient față de limita de proprietate a vecinilor astfel încât să evite aspectele semnalate mai sus, la fel și pe partea opus (în spatele clădirilor propuse)

-PUZ -ul propus prevede un număr insuficient de locuri de parcare în raport cu numărul caselor construite, iar zona este deja supraaglomerată cu autoturisme parcate, cu atât mai mult cu cât pe strada M. Kogălniceanu este interzisă parcare

- terenul fiind foarte îngust pentru ceea ce se propune, șantierul va fi înghesuit astfel va polua sonor și cu particule solide în suspensie de diferite dimensiuni (praf) mediul, afectând vegetația, confortul și sănătatea vecinilor.

În concluzie considerăm că terenul este prea îngust pentru proiectul propus deși pe desenul afișat nu se disting cote/dimensiuni, dar fiind vecini cu parcela respectivă cunoaștem nemijlocit aceste aspecte, regimul de înălțime al clădirilor este inadecvat; menționez că atelierele demolate nu aveau înălțime mai mare de 4 metri.

Din motivele expuse mai sus propunem, respingerea P.U.Z. -ului propus de investitor pe CF 301955.”

Prin adresa înregistrată cu nr.91080/30.10.2024 elaboratorul documentației ne transmite următorul răspuns:

”1. Aliniamentele și retragerile față de limitele laterale și posterioare respectă legislația în vigoare: Codul civil, Legea 50/1991, Legea 350/2001 și RLU aferent PUG-ul Municipiului Arad aprobat prin HCLM 998/1998. Conform codului Civil pot fi prevăzute ferestre cu deschidere și privire directă de la o distanță de minim 2.00m. Prin retragerile propuse sunt prevăzuți minim 5.00m pe alocuri chiar mai mult datorită formei terenului.

2. Conform UTR 1 aferent PUG-ului Municipiului Arad este permis un regim de înălțime maxim P+2E+M. Propunerea din documentația depusă în vederea obținerii Avizului de oportunitate este de S/D+P+1E+M cu înălțime la cornișă de 8,00m. Pentru a avea certitudinea ca propunerile cuprinse în documentație nu afectează buna funcționare a panourilor solare amplasate pe acoperișul locuinței(între acestea și viitoarele construcții sunt minim 15.00m) am anexat un Studiu de însorire pentru data de 21.decembrie -data solstițiului de iarnă, conform planșelor anexate și se poate vedea că începând cu ora 9,30 a.m. panourile solare nu mai sunt umbrite de construcțiile care vor fi executate conform PUZ.

3. Distanța/retragerea față de fundul de proprietate este mai mare de ½ din înălțimea construcțiilor

4. Conform Ordonanței nr.43/1997 privind Regimul Drumurilor este respectată dimensiunea minimă (profilul transversal) a străzilor de interes local care asigură accesul la locuințe și pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic foarte redus. Aceasta precizează ca străzile de categoria a IV-a pot avea o bandă cu sens unic cu lățimea între 3,00 și 3,50 m cu trotuar de 1.00m. În documentația depusă este prevăzut un profil stradal cu o lățime a carosabilului de 3.0m și un trotuar cu lățimea de 1,20 astfel încât să fie asigurat un acces facil la/pe parcelele prevăzute în PUZ atât viitorilor locatari cât și mașinilor de intervenție:pompieri, salvare, salubritate:

5. PUZ-ul prevede pentru fiecare parcelă un loc de parcare în garaj și un loc de parcare în fața acestuia, de asemenea la capătul îngustat spre str.I.R.Șirianu sunt prevăzute 8 locuri de parcare pentru funcțiunea complementară locuirii și pentru vizitatori.

6. Pe perioada execuției construcțiilor care vor fi aprobate după obținerea Hotărârii de Consiliu Local al Municipiului Arad vor fi respectate măsurile de organizare a șantierului, construcțiile propuse nu presupun lucrări de demolare-care ar produce praf.”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor în data de 05.11.2024

Prin adresa înregistrată cu nr.95082/13.11.20244 sunt aduse obiecții față de răspunsurile primite:

”a.Vorbește de o înălțime de 8 m la cornișă, terenul meu este cu 1 metru mai jos decât cota terenului natural pe care amplasează el construcțiile, în plus pot apărea modificări de cotă 0 funcție de amenajările ulterioare.

b. Nu a luat în calcul înălțimea acoperișului clădirilor (acestea fiind prevăzute cu mansardă, peste cornișă se mai înalță cu vreo trei metri din cauza șarpantei).

c. Cât privește umbrirea panourilor fotovoltaice, trebuie luată în considerare umbrirea pe toată perioada anului, nu doar în 21 decembrie sau altă dată calendaristică punctuală.

Luând în considerare toate aceste aspecte punctul 2 din răspunsul domniei sale este eronat pentru că înălțimea de calcul trebuia să fie de 12 m, iar calculul de umbrire / însorire trebuia să fie făcut pentru un an de funcționare a panourilor fotovoltaice, trebuia calculată inclusiv producția pierdută de instalație (putere instalată 10 kW) pentru tot anul. Menționez că investiția este efectuată integral din fonduri proprii, fără nicio finanțare nerambursabilă.

De asemenea umbrirea afectează și aportul de energie termică obținută prin radiația solară deoarece am o suprafață vitrată de 12 m² orientată spre sud, care în orele dimineții va fi umbrită parțial. Pentru exemplificare menționez că această suprafață vitrată, iarna, în zilele însorite din decembrie permite un aport de căldură conferit de radiația solară care crește temperatura interioară în încăperi de la 22°C la 24°C încă de la ora nouă dimineața (când domnul arhitect mă anunță că voi fi umbricit), ceea ce reprezintă o economie importantă de energie (gaz, sau energie electrică în funcție de ce folosesc ca să mă încălzesc), scăzând consumul specific de combustibil crește eficiența energetică a imobilului. Poate nu e lipsit de importanță faptul că prin investiții proprii ajută societatea producând și consumând energie regenerabilă (încălzirea o realizez cu pompă de căldură).

Conform estimărilor mele de fapt voi fi umbricit tot anul în fiecare dimineață câteva ore nu numai în lunile de iarnă. În scopul susținerii afirmațiilor mele atașez prezentei o simulare de umbrire pentru 21 iunie ora 8:00, din care rezultă că la această oră într-o lună de vară acoperișul meu este complet umbricit, în condițiile în care soarele răsărea la ora 5:42, 2 ore și 18 minute umbrire.

2. Nu contest, că pe hârtie domnul arhitect s-a străduit și a înghesuit totul astfel încât să se înscrie la limită în prevederile legale și normativele în vigoare. Rog onoratul Consiliu Local al Municipiului Arad să analizeze acest proiect din perspectiva oportunității lui, luând în considerare și următoarele premise:

a. la sfârșitul secolului 19, începutul secolului 20, când a fost sistematizată această zonă, administrația locală de atunci a fost suficient de generoasă cu locuitorii de aici, astfel încât să prevadă curțile spate în spate, cu casele dispuse la fronturile stradale, distanța ferestrelor fiind la zeci de metri față de limita de proprietate, nu la 2, 3 sau 5 metri.

b. aflându-ne în zona de impozitare A, cred că trebuie manifestată mai multă grijă față de confortul cetățenilor, astfel proiectul propus nu trebuie să aibă o abordare similară cu cea dintr-un cartier de „dormitoare” peri urban.

c. vă rog să faceți un exercițiu de imaginație cum ar fi să fiți priviți de la o înălțime de 8 metri și 5 metri distanță (în plan orizontal).

În acest context doresc să subliniez că deși proiectul se înscrie în prevederile legale și ar părea că aduce un plus prin densificarea urbană propusă, nu este oportună realizarea lui deoarece strică echilibrul, așa cum a fost el conceput de urbanistii de acum mai bine de un secol, afectând grav confortul proprietarilor din vecini.

3. Absența activităților de demolare care ar produce praf, după părerea mea este discutabilă, deoarece, cel puțin din punct de vedere al bunului simț sunt porțiuni de gard care ar trebui demolate și refăcute, mai sunt platforme betonate care ar trebui înlăturate, cred că mai există construcții subterane (fundații) care vor trebui demolate pentru că vor deranja contracția celor noi. Spre exemplificare atașez imagini.

Dacă pot fi oprite investiții de o importanță incomparabil mai mare pentru că afectează habitatul pârșilor, sau al vântureilor (ceea ce cred că e corect, iar generațiile viitoare poate ne vor mulțumi pentru o astfel de abordare) cred că și în acest caz nu ar trebui să existe rețineri în a se opri acest proiect considerat ca inoportun de proprietarii imobilelor din zonă.”

Prin adresa înregistrată cu nr.97419/21.11.2024 elaboratorul documentației ne transmite următoarele:

” 1. Prin studiul de însorire transmis anterior (intomit la solstitiu de iarna, in cea mai defavorabila zi a anului din punct de vedere al iluminarii solare) precum si din studiul ilustrativ preliminar de arhitectura - respectiv planuri si volumetrie a viitoarelor constructii, rezulta ca propunerea urbanistica respecta legislatia in vigoare si nu va impacta negativ vecinatatile,

dimpotriva va genera o dezvoltare urbana cu impact pozitiv asupra locuirii în cvartalul delimitat de strazile Mihail Kogalniceanu, Constanta Hodos, Ioan Rusu Sirianu si Ceahlau integrand un cadru construit urban durabil in Municipiul Arad.

2. Propunerea de amplasare a perimetrelor edificabile respectiv a volumului constructibil pe parcela studiata respecta Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de gienă si sănătate publică privind mediul de viață al populatiei actualizat, Art. 3:

(1) "Amplasarea clădirilor destinate locuintelor trebuie să asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarnă, a incaperilor de locuit din clădire si din locuintele invecinate.

(2) In cazul in care proiectul de amplasare a clădirilor evidentiaza că distanta dintre clădirile invecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

(3) In cazul invecinării cu clădiri cu fatade fara ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplica doar pentru peretii cu ferestre, cu respectarea dreptului la insorire a incaperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament."

3. Distanta in plan dintre zona edificabila cea mai apropiata si cladirea din str.Constanta Hodos nr.9, pe care sunt corect amplasate panouri fotovoltaice cu orientare sudica, depaseste 18 m iar inaltimea maxima admisa la cornisa, propusa in PUZ este de 8m si nu va depasi inaltime maxima de 10 m la coama fata de cota terenului sistematizat a drumului propus. Va mentionam ca regimul de inaltime maxim admis al zonei este P+2E+M, dar prin PUZ s-a optat pentru un regim de inaltime mai mic - respectiv P+1+M cu cota maxima la cornisa de +8m raportata la sitematizarea verticala propusa, impusa de cota de acces de pe Strada M. Kogalniceanu (108.32 MN) respectiv de pe Strada I.R. Sirianu (108,23 MN), in conformitate cu ridicarea topografica vizata OCPI, care a stat la baza intocmiri documentatiei de urbanism.

4. La faza de construire se vor avea in vedere toate aspectele legate de protejarea vecinatatilor si respectarea masurilor de organizare a santierului, conform legislatiei in vigoare privind calitatea in constructii.

- conditiile de amplasament
- reglementarea functiunilor acceptate in zonă;
- reglementarea regimului de înălțime, a procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizarea a terenului;
- crearea unor conditii de construire si distante fata de limitele parcelei
- reabilitarea urbanistică si rentabilizarea economică a unui teren amplasat intr-o zonă de locuinte dar neexploatat din acest punct de vedere justifica oportunitatea realizării PUZ-ului."

Răspunsul a fost transmis contestatarului la data de 22.11.2024

Prin adresa înregistrata cu nr.98418/26.11.2024 se aduce la cunoștință inoportunitatea proiectului din următoarele motive:.....

” 1. Datorită umbririi îmi creeaza mie si probabil altor riverani cheltuieli suplimentare micșorându-mi productia de energie electrica pe tot parcursul anului si crescându-mi celtuieile cu combustibilul pe timpul iernii deoarece aportul de energie solară pe partea de sud a imobilului va fi afectat. Nu mai intru in detalii, am prezentat situatia in adresele anterioare, am prezentat si eu inclusiv un studiu de umbrire pe care domnul arhitect pare că nu l-a primit sau la ignorat, in orice caz nu face referire la acesta.

2. Din cauza regimului de înălțime si apropierea față de proprietatea mea a fatadelor cu ferestre, chiar dacă respectă distanta minimă, îmi creeaza disconfort si îmi afecteaza intimitatea.

Doresc să supun analizei factorilor de decizie si specialistilor de la Primăria Municipiului Arad cele prezentate mai sus din perspectiva faptului că:

a. proiectul in discutie este propus intr-o zona de impozitare A, nu pe o parcela aflată in zona peri urbană, unde limita inferioară a normelor legale poate că este acceptabilă pentru a dezvolta zona

b. familia mea plătește impozite Municipiului Arad pentru parcela si imobilele aflate n proprietate noastră încă din 1927, poate ar putea fi si acesta un argument demn de luat in seamă de alesii locali.

Ca răspuns punctual la nota domnului arhitect înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 97419 din 21.11.2024 precizez următoarele:

- la punctul 1 nu aduce niciun fel de argumente noi, nu vad impactul pozitiv și reamintesc faptul că în cazul umbririi panourilor solare umbrirea se analizează pe tot parcursul anului nu doar într-o zi aleasă de domnia sa

- la punctul 2 precizez că prevederea din Ordinul 119 din 4 februarie 2014 este preluat dintr-o prevedere a Organizației Mondiale a Sănătății care este valabilă inclusiv în Finlanda sau oriunde altundeva pe glob unde este adoptată, deoarece este dovedită importanța lumii solare asupra sănătății psihice și fizice pe de o parte, iar pe de altă parte în răspunsul domniei sale este ignorat total aspectul economiei de energie realizate prin aportul solar așa cum am artat în adresele anterioare, inclusiv în ceea ce privește combustibilul folosit la încălzire.

- la punctul 3, toate cotele enumerate de domnul arhitect pleacă de la cota terenului sistematizat pe parcela dânsului, care este cu 1 metru mai sus decât cota terenului de pe parcela mea, pe proprietățile noastre nu s-au făcut măsurători de elevație. Chiar dacă nivelul admis la construcțiile din zonă este P+2E+M nu există nici o clădire în zona învecinată cu o proprietate privată având acest regim de înălțime, iar cele P+1E sunt situate la frontul stradal existent, curțile fiind spate în spate, astfel ferestrele dinspre curte fiind foarte departe de limita proprietății din vecini. Înțeleg că cu cât scade nivelul de înălțime scade eficiența investiției, dar având în vedere că se construiește în zona de impozitare A unde două cărămizi puse una peste alta au un pret adevărat zonei, din punctul meu de vedere ar trebui să se construiască la regimul de înălțime preponderent în zonă, adică P.

- la punctul 4, nu cred că domnul arhitect poate să prezică cum se vor desfășura lucrările, având în vedere că constructorii la rândul lor vor dori să-și maximizeze profitul, la fel ca beneficiarul sau.

- la punctul 5 îi răspund că ceea ce consideră dânsul ca prestator de servicii în beneficiul dezvoltatorului imobiliar nu corespunde cu ceea ce consider eu ca proprietar afectat, posesor al unei moșteniri de familie transmisă de câteva generații încă din 1927.”

Elaboratorul documentației ne comunică faptul că își menține punctul de vedere exprimat prin răspunsurile transmise anterior.

Răspunsul a fost transmis contestatarului în data de 09.12.2024.

Având în vedere că s-a parcurs procedura stabilită pentru această etapă de informare, se va putea emite Avizul de Oportunitate în vederea elaborării documentației PUZ.

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

ARHITECT ȘEF

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu			
Elaborat	Consilier			09.12.2024